

标段编号: 2511-440307-04-01-296057001001

# 深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称: 龙岗区布吉街道等9个街道老旧小区改造工程（暂定名）  
（设计）

投标文件内容: 资信标文件

投标人: 深圳市同济人建筑设计有限公司

日期: 2025年12月19日

## 资信编制要求及自查表

投标人名称：深圳市同济人建筑设计有限公司

联系人及电话、邮箱：郑燕璇 13923884331

	编制要求	投标人自查（自行勾填）
企业资历及情况	<p>投标申请人需为注册的企业或机构 证明材料：提供（联合体牵头单位、成员单位均需提供）企业营业执照（或商业登记证明）</p> <p>投标人须具备建筑行业（建筑工程）甲级及以上设计资质 证明材料：企业资质证书</p> <p>投标单位注册人数 证明材料：登陆全国建筑市场监管公共服务平台网站 (<a href="http://jzsc.mohurd.gov.cn/home">http://jzsc.mohurd.gov.cn/home</a>)人员数据页面，提供施工图设计单位注册人员数量的页面截图</p>	<p>企业营业执照（或商业登记证明）页码：<u>2</u></p> <p>资质证书页码：<u>3</u></p> <p>注册人数：<u>48人</u></p> <p>注册人员数量网页截图页码：<u>8</u></p>
投标人近5年内签订同类工程合同的项目一览表	<p>投标申请人（联合体牵头单位或成员单位）提供近5年内（2020年1月1日起至招标公告发布之日止，以合同签订时间为准）3项同类工程设计业绩（优先提供改造类项目）。</p> <p>1. 业绩要求：</p> <p>①<b>业绩数量</b>：投标人提供的业绩总数不超过3项，超过3项的，只取前3项。</p> <p>②<b>业绩规模</b>：提供的项目总建筑面积最具代表性。</p> <p>③<b>时间要求</b>：合同签订时间2020年1月1日至招标公告发布之日。 (优先提供装饰装修或改造类项目)</p> <p>2. 以下业绩证明材料须同时提供（总建筑面积在材料中有体现即采纳，如合同和图纸面积数据不一致的，以图纸为准。）：</p> <p>①提供设计合同关键页（应能体现合同名称、设计内容及建筑面积、设计</p>	<p><b>业绩 1</b></p> <p><b>(1) 合同：</b></p> <p>①合同项目名称：<u>南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计</u>（页码：<u>10</u>）</p> <p>②签订时间：<u>2024年</u>（页码：<u>13</u>）</p> <p>③业绩规模：总建筑面积：<u>13.79万m<sup>2</sup></u>（页码：<u>11</u>）</p> <p>④是否改造类项目：<input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否（页码：<u>11</u>）</p> <p><b>(2) 图纸：</b></p> <p>①是否提供施工图且体现编制要求 <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否（页码：<u>18</u>）</p> <p><input type="checkbox"/>当业绩证明材料的项目名称不一致时，应提供逻辑清晰能够证明为同一项目的材料并加盖公章（页码<u>      </u>）</p>

	<p>阶段、合同签订时间、合同签章页) ;</p> <p>②提供以下三种施工图纸之一,且提供的图纸应能体现项目名称、投标人名称、图别(施工图)、图纸盖章处等关键信息:</p> <p>(1) 盖有出图章图纸;</p> <p>(2) 盖有报审章的图纸;</p> <p>(3) 盖有审图机构审图章的图纸。</p> <p>(如因提供的资料模糊,按不利于投标人的方式处理。)</p>	<p><b>业绩 2: (1) 合同:</b></p> <p>①合同项目名称: <u>大芬油画村核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场施工图设计总包</u> (页码: <u>19</u>)</p> <p>②签订时间: <u>2022年</u> (页码: <u>20</u>)</p> <p>③业绩规模: 总建筑面积: <u>3.67万m<sup>2</sup></u> (页码: <u>23</u>)</p> <p>④是否改造类项目: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (页码: <u>23-24</u>)</p> <p><b>(2) 图纸:</b></p> <p>①是否提供施工图且体现编制要求  <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (页码: <u>29</u>)</p>
<p><b>投标人近5年荣获“优秀工程勘察设计奖”一览表</b></p>	<p>投标人近 5 年内 ( 2020 年 1 月 1 日起至招标公告发布之日止,以获奖时间为准) 项目荣获市级及以上优秀工程勘察设计奖项情况。</p> <p>奖项数量: 投标申请人提供的业绩总数不超过 3 项,超过 3 项的,只取前 3 项。</p> <p>提供获奖证书扫描件,能清晰体现项目名称、所获奖项名称、所获奖项等级、奖项颁发机构、获奖时间等关键信息。</p>	<p><b>奖项 1:</b></p> <p>① <u>省</u> 级优秀工程勘察设计奖 (页码: <u>50-51</u>)</p> <p>②获奖时间: <u>2025年</u> (页码: <u>50-51</u>)</p> <p><b>奖项 2:</b></p> <p>① <u>省</u> 级优秀工程勘察设计奖 (页码: <u>50-51</u>)</p> <p>②获奖时间: <u>2025年</u> (页码: <u>50-51</u>)</p>
<p><b>项目负责人业绩</b></p>	<p>投标申请人提供近 5 年内 (2020 年 1 月 1 日起至招标公告发布之日止,以合同签订时间为准) 担任过 2 项同类工程设计的项目负责人业绩。</p> <p>1. 业绩要求:</p> <p>①<b>业绩数量:</b> 投标申请人提供的业绩总数不超过 2 项,超过 2 项的,只取前 2 项。</p> <p>②<b>业绩规模:</b> 提供的项目总建筑面积最具代表性。</p> <p>③<b>时间要求:</b> 合同签订时间 2020 年 1 月 1 日至招标公告发布之日。</p> <p>2. 以下业绩证明材料须同时提供(名字及项目负责人岗位材料中有体现即采纳):</p>	<p>拟派项目负责人姓名: <u>陈桂亮</u> (页码: <u>54</u>)</p> <p><b>业绩 1</b></p> <p><b>(1) 合同:</b></p> <p>①合同项目名称: <u>龙岗-大芬油画村核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场施工图设计总包</u> (页码: <u>58-69</u>)</p> <p>②签订时间: <u>2022年</u> (页码: <u>58-69</u>)</p> <p>③业绩规模: 总建筑面积: <u>17526.5 m<sup>2</sup></u> (页码: <u>58-69</u>)</p> <p><b>(2) 图纸:</b></p>

	<p>①提供设计合同关键页（应能体现合同名称、设计内容及建筑面积、设计阶段、合同签订时间、合同签章页）；  ②提供以下三种施工图纸之一，且提供的图纸应能体现项目名称、投标人名称、图别（施工图）、图纸盖章处等关键信息：</p> <p>(1) 盖有出图章图纸；  (2) 盖有报审章的图纸；  (3) 盖有审图机构审图章的图纸。</p> <p>（如因提供的资料模糊，按不利于投标人的方式处理。）</p>
拟投入的项目组专业负责人基本情况表	<p>投标申请人提供提供近 5 年内（2020 年 1 月 1 日起至招标公告发布之日止，以图纸文件时间为准）各专业负责人担任过同类工程项目全过程设计或施工图设计的业绩。</p> <p>1. 业绩要求：</p> <p>①各专业负责人至少 2 人，超过 2 人只取前 2 人，共 12 人：建筑专业负责人、结构专业负责人、强电专业负责人、弱电专业负责人、给排水专业负责人、暖通专业负责人。</p> <p>②业绩数量：每位拟派设计团队成员，须至少 1 项业绩，超过 1 项的，只取前 1 项。</p> <p>③时间要求：出图时间 2020 年 1 月 1 日至招标公告发布之日。</p> <p>2. 以下业绩证明材料须同时提供（名字及各专业负责人岗位材料中有体现即采纳）：</p> <p>①是否提供施工图且体现编制要求  <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否（页码： <u>68</u> ）</p> <p>□当业绩证明材料的项目名称不一致时，应提供逻辑清晰能够证明为同一项目的材料并加盖公章（页码 <u>      </u>）</p> <p>业绩 2：（以此类推，参照格式填报）</p> <p>(1) 合同：</p> <p>①合同项目名称： <u>江贸工贸仓储楼改造工程</u>（页码： <u>70</u> ）</p> <p>②签订时间： <u>2022 年</u>（页码： <u>70-76</u> ）</p> <p>③业绩规模：总建筑面积： <u>17184.2 m<sup>2</sup></u>（页码： <u>70-76</u> ）</p> <p>(2) 图纸：</p> <p>①是否提供施工图且体现编制要求  <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否（页码： <u>76</u> ）</p> <p>团队一：</p> <p>①建筑专业负责人姓名： <u>陈桂亮</u>  （专业证书页码： <u>56</u> ）</p> <p>②结构专业负责人姓名： <u>曹国辉</u>  （专业证书页码： <u>98</u> ）</p> <p>③强电专业负责人姓名： <u>戴文杰</u>  （专业证书页码： <u>116</u> ）</p> <p>④弱电专业负责人姓名： <u>左新明</u>  （专业证书页码： <u>134</u> ）</p> <p>⑤给排水专业负责人姓名： <u>朱国权</u>  （专业证书页码： <u>156</u> ）</p> <p>⑥暖通专业负责人姓名： <u>王慧中</u>  （专业证书页码： <u>167</u> ）</p>

<p>提供盖有出图章的图纸并清晰体现项目名称、签字栏、出图时间、名字及岗位信息； (如因提供的资料模糊，按不利于投标人的方式处理。)</p>	<p>团队二：(以此类推，参照格式填报)</p> <p>①建筑专业负责人姓名: <u>顾锋</u> (专业证书页码: <u>87</u>)</p> <p>②结构专业负责人姓名: <u>陈奕华</u> (专业证书页码: <u>107</u>)</p> <p>③强电专业负责人姓名: <u>赵铁刚</u> (专业证书页码: <u>124</u>)</p> <p>④弱电专业负责人姓名: <u>张英良</u> (专业证书页码: <u>146</u>)</p> <p>⑤给排水专业负责人姓名: <u>廖建松</u> (专业证书页码: <u>164</u>)</p> <p>⑥暖通专业负责人姓名: <u>罗辰云</u> (专业证书页码: <u>177</u>)</p> <p><b>图纸:</b></p> <p>①以上专业负责人是否提供施工图且体现编制要求 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (页码: <u>57-189</u>)</p>
----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

注:

- 1、所有提供的业绩证明文件扫描效果应清晰可见，相应内容建议用红色框标出。如整页合同或图纸等文件扫描不清晰，可同时提供该页扫描件并相应的提供将关键信息部分放大的截图，但无序、混乱拼接的放大截图，导致招标人无法判定的，则视为无效材料。
- 2、提供的证明材料体中现了符合要求的关键信息，则予以采纳；合同与图纸中总建筑面积不相符时，以图纸为准。
- 3、当证明材料中项目名称不一致时，应提供逻辑清晰能够证明为同一项目的材料；当证明材料中企业名称不一致时，须提供工商部门出具的变更证明。
- 4、提供的业绩证明材料不充分、不清晰或者无法直接判定的，招标人有权不予采纳。
- 5、请务必按招标文件要求如实填报并提供完整的证明材料。如出现提供虚假信息、伪造材料、涉密等违反法律法规的行为，一切法律责任均由投标单位承担。

## 资信编制要求及自查表

投标人名称：深圳市同济人建筑设计有限公司

联系人及电话、邮箱：郑燕璇 13923884331

	编制要求	投标人自查（自行勾填）
企业资历及情况	<p>投标申请人需为注册的企业或机构 证明材料：提供（联合体牵头单位、成员单位均需提供）企业营业执照（或商业登记证明）</p> <p>投标人须具备建筑行业（建筑工程）甲级及以上设计资质 证明材料：企业资质证书</p> <p>投标单位注册人数 证明材料：登陆全国建筑市场监管公共服务平台网站 (<a href="http://jzsc.mohurd.gov.cn/home">http://jzsc.mohurd.gov.cn/home</a>)人员数据页面，提供施工图设计单位注册人员数量的页面截图</p>	<p>企业营业执照（或商业登记证明）页码：<u>2</u></p> <p>资质证书页码：<u>3</u></p> <p>注册人数：<u>48人</u></p> <p>注册人员数量网页截图页码：<u>8</u></p>
投标人近5年内签订同类工程合同的项目一览表	<p>投标申请人（联合体牵头单位或成员单位）提供近5年内（2020年1月1日起至招标公告发布之日止，以合同签订时间为准）3项同类工程设计业绩（优先提供改造类项目）。</p> <p>1. 业绩要求：</p> <p>①<b>业绩数量</b>：投标人提供的业绩总数不超过3项，超过3项的，只取前3项。</p> <p>②<b>业绩规模</b>：提供的项目总建筑面积最具代表性。</p> <p>③<b>时间要求</b>：合同签订时间2020年1月1日至招标公告发布之日。 (优先提供装饰装修或改造类项目)</p> <p>2. 以下业绩证明材料须同时提供（总建筑面积在材料中有体现即采纳，如合同和图纸面积数据不一致的，以图纸为准。）：</p> <p>①提供设计合同关键页（应能体现合同名称、设计内容及建筑面积、设计</p>	<p><b>业绩 1</b></p> <p><b>(1) 合同：</b></p> <p>①合同项目名称：<u>南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计</u>（页码：<u>10</u>）</p> <p>②签订时间：<u>2024年</u>（页码：<u>13</u>）</p> <p>③业绩规模：总建筑面积：<u>13.79万m<sup>2</sup></u>（页码：<u>11</u>）</p> <p>④是否改造类项目：<input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否（页码：<u>11</u>）</p> <p><b>(2) 图纸：</b></p> <p>①是否提供施工图且体现编制要求 <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否（页码：<u>18</u>）</p> <p><input type="checkbox"/>当业绩证明材料的项目名称不一致时，应提供逻辑清晰能够证明为同一项目的材料并加盖公章（页码<u>      </u>）</p>

	<p>阶段、合同签订时间、合同签章页) ;</p> <p>②提供以下三种施工图纸之一,且提供的图纸应能体现项目名称、投标人名称、图别(施工图)、图纸盖章处等关键信息:</p> <p>(1) 盖有出图章图纸;</p> <p>(2) 盖有报审章的图纸;</p> <p>(3) 盖有审图机构审图章的图纸。</p> <p>(如因提供的资料模糊,按不利于投标人的方式处理。)</p>	<p><b>业绩 2: (1) 合同:</b></p> <p>①合同项目名称: <u>大芬油画村核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场施工图设计总包</u> (页码: <u>19</u>)</p> <p>②签订时间: <u>2022年</u> (页码: <u>20</u>)</p> <p>③业绩规模: 总建筑面积: <u>3.67万m<sup>2</sup></u> (页码: <u>23</u>)</p> <p>④是否改造类项目: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (页码: <u>23-24</u>)</p> <p><b>(2) 图纸:</b></p> <p>①是否提供施工图且体现编制要求  <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (页码: <u>29</u>)</p>
<p><b>投标人近5年荣获“优秀工程勘察设计奖”一览表</b></p>	<p>投标人近 5 年内 ( 2020 年 1 月 1 日起至招标公告发布之日止,以获奖时间为准) 项目荣获市级及以上优秀工程勘察设计奖项情况。</p> <p>奖项数量: 投标申请人提供的业绩总数不超过 3 项,超过 3 项的,只取前 3 项。</p> <p>提供获奖证书扫描件,能清晰体现项目名称、所获奖项名称、所获奖项等级、奖项颁发机构、获奖时间等关键信息。</p>	<p><b>奖项 1:</b></p> <p>① <u>省</u> 级优秀工程勘察设计奖 (页码: <u>50-51</u>)</p> <p>②获奖时间: <u>2025年</u> (页码: <u>50-51</u>)</p> <p><b>奖项 2:</b></p> <p>① <u>省</u> 级优秀工程勘察设计奖 (页码: <u>50-51</u>)</p> <p>②获奖时间: <u>2025年</u> (页码: <u>50-51</u>)</p>
<p><b>项目负责人业绩</b></p>	<p>投标申请人提供近 5 年内 (2020 年 1 月 1 日起至招标公告发布之日止,以合同签订时间为准) 担任过 2 项同类工程设计的项目负责人业绩。</p> <p>1. 业绩要求:</p> <p>①<b>业绩数量:</b> 投标申请人提供的业绩总数不超过 2 项,超过 2 项的,只取前 2 项。</p> <p>②<b>业绩规模:</b> 提供的项目总建筑面积最具代表性。</p> <p>③<b>时间要求:</b> 合同签订时间 2020 年 1 月 1 日至招标公告发布之日。</p> <p>2. 以下业绩证明材料须同时提供(名字及项目负责人岗位材料中有体现即采纳):</p>	<p><b>拟派项目负责人姓名:</b> <u>陈桂亮</u> (页码: <u>54</u>)</p> <p><b>业绩 1</b></p> <p><b>(1) 合同:</b></p> <p>①合同项目名称: <u>龙岗-大芬油画村核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场施工图设计总包</u> (页码: <u>58-69</u>)</p> <p>②签订时间: <u>2022年</u> (页码: <u>58-69</u>)</p> <p>③业绩规模: 总建筑面积: <u>17526.5 m<sup>2</sup></u> (页码: <u>58-69</u>)</p> <p><b>(2) 图纸:</b></p>

	<p>①提供设计合同关键页（应能体现合同名称、设计内容及建筑面积、设计阶段、合同签订时间、合同签章页）；  ②提供以下三种施工图纸之一，且提供的图纸应能体现项目名称、投标人名称、图别（施工图）、图纸盖章处等关键信息：</p> <p>(1) 盖有出图章图纸；  (2) 盖有报审章的图纸；  (3) 盖有审图机构审图章的图纸。</p> <p>（如因提供的资料模糊，按不利于投标人的方式处理。）</p>
拟投入的项目组专业负责人基本情况表	<p>投标申请人提供提供近 5 年内（2020 年 1 月 1 日起至招标公告发布之日止，以图纸文件时间为准）各专业负责人担任过同类工程项目全过程设计或施工图设计的业绩。</p> <p>1. 业绩要求：</p> <p>①各专业负责人至少 2 人，超过 2 人只取前 2 人，共 12 人：建筑专业负责人、结构专业负责人、强电专业负责人、弱电专业负责人、给排水专业负责人、暖通专业负责人。</p> <p>②业绩数量：每位拟派设计团队成员，须至少 1 项业绩，超过 1 项的，只取前 1 项。</p> <p>③时间要求：出图时间 2020 年 1 月 1 日至招标公告发布之日。</p> <p>2. 以下业绩证明材料须同时提供（名字及各专业负责人岗位材料中有体现即采纳）：</p> <p>①是否提供施工图且体现编制要求  <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否（页码： <u>68</u> ）</p> <p>□当业绩证明材料的项目名称不一致时，应提供逻辑清晰能够证明为同一项目的材料并加盖公章（页码 <u>      </u>）</p> <p>业绩 2：（以此类推，参照格式填报）</p> <p>(1) 合同：</p> <p>①合同项目名称： <u>江贸工贸仓储楼改造工程</u>（页码： <u>70</u> ）</p> <p>②签订时间： <u>2022 年</u>（页码： <u>70-76</u> ）</p> <p>③业绩规模：总建筑面积： <u>17184.2 m<sup>2</sup></u>（页码： <u>70-76</u> ）</p> <p>(2) 图纸：</p> <p>①是否提供施工图且体现编制要求  <input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否（页码： <u>76</u> ）</p> <p>团队一：</p> <p>①建筑专业负责人姓名： <u>陈桂亮</u>  （专业证书页码： <u>56</u> ）</p> <p>②结构专业负责人姓名： <u>曹国辉</u>  （专业证书页码： <u>98</u> ）</p> <p>③强电专业负责人姓名： <u>戴文杰</u>  （专业证书页码： <u>116</u> ）</p> <p>④弱电专业负责人姓名： <u>左新明</u>  （专业证书页码： <u>134</u> ）</p> <p>⑤给排水专业负责人姓名： <u>朱国权</u>  （专业证书页码： <u>156</u> ）</p> <p>⑥暖通专业负责人姓名： <u>王慧中</u>  （专业证书页码： <u>167</u> ）</p>

<p>提供盖有出图章的图纸并清晰体现项目名称、签字栏、出图时间、名字及岗位信息； (如因提供的资料模糊，按不利于投标人的方式处理。)</p>	<p>团队二：(以此类推，参照格式填报)</p> <p>①建筑专业负责人姓名: <u>顾锋</u> (专业证书页码: <u>87</u>)</p> <p>②结构专业负责人姓名: <u>陈奕华</u> (专业证书页码: <u>107</u>)</p> <p>③强电专业负责人姓名: <u>赵铁刚</u> (专业证书页码: <u>124</u>)</p> <p>④弱电专业负责人姓名: <u>张英良</u> (专业证书页码: <u>146</u>)</p> <p>⑤给排水专业负责人姓名: <u>廖建松</u> (专业证书页码: <u>164</u>)</p> <p>⑥暖通专业负责人姓名: <u>罗辰云</u> (专业证书页码: <u>177</u>)</p> <p><b>图纸:</b></p> <p>①以上专业负责人是否提供施工图且体现编制要求 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (页码: <u>57-189</u>)</p>
----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

注:

- 1、所有提供的业绩证明文件扫描效果应清晰可见，相应内容建议用红色框标出。如整页合同或图纸等文件扫描不清晰，可同时提供该页扫描件并相应的提供将关键信息部分放大的截图，但无序、混乱拼接的放大截图，导致招标人无法判定的，则视为无效材料。
- 2、提供的证明材料体中现了符合要求的关键信息，则予以采纳；合同与图纸中总建筑面积不相符时，以图纸为准。
- 3、当证明材料中项目名称不一致时，应提供逻辑清晰能够证明为同一项目的材料；当证明材料中企业名称不一致时，须提供工商部门出具的变更证明。
- 4、提供的业绩证明材料不充分、不清晰或者无法直接判定的，招标人有权不予采纳。
- 5、请务必按招标文件要求如实填报并提供完整的证明材料。如出现提供虚假信息、伪造材料、涉密等违反法律法规的行为，一切法律责任均由投标单位承担。

## 企业资历及情况

### 投标人基本情况表

企业名称	深圳市同济人建筑设计有限公司	企业注册资本	500 万元
企业地址	深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方信息港 D 栋六层		
企业法定代表人姓名	叶宇同	企业技术负责人姓名	邓伯阳
符合本工程设计资质类别及等级	建筑行业（建筑工程）甲级	取得符合本工程要求的设计资质时间	2010 年 03 月 12 日
符合本工程要求的设计资质，是否已在建设主管部门信息管理系统备案	是	在建设主管部门信息管理系统备案总人数	207
企业质量管理体系认证证书名称、认证单位及取得时间	<p>1、证书名称: IOS 质量管理体系认证证书 发证单位: 上海质量体系审核中心 取得时间: 2005 年 11 月 28 日</p> <p>2、证书名称: 职业健康安全管理体系认证证书 发证单位: 波仕顿（深圳）认证检验有限公司 取得时间: 2025 年 03 月 25 日</p> <p>3、证书名称: 环境管理体系认证证书 发证单位: 波仕顿（深圳）认证检验有限公司 取得时间: 2025 年 03 月 25 日</p>		
备注	/		

注：本表须与《资信要素一览表》配套使用。

# 企业营业执照



## 企业资质证书



企业名称	深圳市同济人建筑设计有限公司		
详细地址	深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋六层		
建立时间	2000年12月29日		
注册资本金	500万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	91440300726174579C		
经济性质	有限责任公司		
证书编号	A144016533-6/6		
有效期	至2029年11月19日		
法定代表人	叶宇同	职务	法定代表人
单位负责人	叶宇同	职务	企业负责人(企业经理)
技术负责人	邓伯阳	职称或执业资格	高级工程师/一级注册建筑师
备注：	原发证日期：2010年03月12日 原资质证书编号：190196		

业 务 范 围
建筑行业（建筑工程）甲级。 可承担建筑工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。 *****

发证机关：（章）  
2024年11月19日  
No.AF 0529200

## 质量管理体系认证证书



## 质量管理体系认证证书

深圳市同济人建筑设计有限公司

统一社会信用代码: 91440300726174579C  
中国 广东省深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方信息港 D 栋六层 518057

建立和实施的质量管理体系符合:  
GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015

体系覆盖范围:  
建筑工程设计。

审核地点: 广东省深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方信息港 D 栋六楼

本证书注册编号: 00323Q30414R6M  
证书有效期: 2023 年 11 月 27 日至 2026 年 11 月 26 日

本证书的有效性依据年度监督审核获得保持

海平

认证机构



2023 年 11 月 27 日



中国认可  
国际互认  
管理体系  
MANAGEMENT SYSTEM  
CNAS C003-M

## 上海质量体系审核中心

中国 上海 武夷路258号 <http://www.sac.org.cn>  
本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 ([www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn)) 上查询



## QUALITY MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE OF CONFORMITY

### Shenzhen Tongji Architectural Design Co., Ltd.

Unified Social Credit Code: 91440300726174579C

6F, D, Tongfang Information Harbor, No.11 Langshan Road,  
North Area of Technology Park, Nanshan District, Shenzhen, Guangdong 518057, China

has established and applied a quality management system in conformity with  
**GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015**

The scope covered by the system is:

*design for architecture engineering.*

*Audit Address: 6F, D, Tongfang Information Harbor, No.11 Langshan Road, North Area of Technology Park, Nanshan District, Shenzhen, Guangdong*

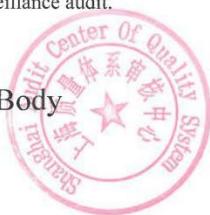
**Certificate Registration:** 00323Q30414R6M

**Duration of Validity:** 2023.11.27—2026.11.26

The validity of this certificate will be maintained through annual surveillance audit.

Date Nov.27, 2023

Certification Body



中国认可  
国际互认  
管理体系  
MANAGEMENT SYSTEM  
CNAS C003-M

### Shanghai Audit Center of Quality System

No.258 Wuyi Road, Shanghai P.R.China <http://www.sac.org.cn>

This certificate information can be found at the official website ([www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn)) of  
Certification and Accreditation Administration of the People's Republic of China (CNCA)

## 职业健康安全管理体系认证证书



# 职业健康安全管理体系认证证书

证书编号: 95725S0134R0M

兹 证 明

**深圳市同济人建筑设计有限公司**

统一社会信用代码: 91440300726174579C

注册地址: 深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋六层

办公地址: 广东省深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋六层

服务地址: 广东省深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋六层

建立的管理体系符合标准

GB/T 45001-2020 idt ISO 45001:2018

该体系覆盖业务范围

建筑工程设计

首次发证日期: 2025年3月25日

证书有效日期: 2028年3月24日

(注: 获证组织必须定期接受监督审核, 加贴合格标志, 并与监督审核(查)结果通知书一并使用, 证书方为有效)



证书查询



波仕顿公众号

第一次监督  
贴标处

第二次监督  
贴标处



签发人



波仕顿(深圳)认证检验有限公司  
证书专用章

证书发放后, 3年有效期内至少接受2次监督审核。证书即时有效性可通过网站查询 [www.isobsd.com.cn](http://www.isobsd.com.cn)

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 [www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn) 上查询, 也可扫描上面的二维码查询

地址: 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新福路1号中电信大厦西侧820 邮箱: 789353966@qq.com 电话: 0755-33914431

波仕顿认证

## 环境管理体系认证证书

[文]



# 环境管理体系认证证书

证书编号: 95725E0165ROM

兹证明

**深圳市同济人建筑设计有限公司**

统一社会信用代码: 91440300726174579C

注册地址: 深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋六层

办公地址: 广东省深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋六层

服务地址: 广东省深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋六层

建立的管理体系符合标准

GB/T 24001-2016 idt ISO 14001:2015

该体系覆盖业务范围

**建筑工程设计**

首次发证日期: 2025年3月25日

证书有效日期: 2028年3月24日

(注:获证组织必须定期接受监督审核,加贴合格标志,并与监督审核(盒)结果通知书一并使用,证书方为有效)



证书查询



证书领用记录

第一次监审  
合格处

第二次监审  
合格处

签发人



自领取后,3年内有效期内至少接受2次监督审核,证书肆时有效并可随时网站查询 [www.foolad.com.cn](http://www.foolad.com.cn)  
本证书信息可在国家认证认可监督委员会官方网站[www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn)上查询,也可扫描上面的二维码查询  
地址: 深圳市福田区莲花街道香梅路1050号中南信息大厦B座1620 房间 26035099@qq.com 联系: 0755-2314403

波仕顿认证

## 注册人员数量网页截图页码 (48 人)

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 动态核查

手机查看 打印

广东省-深圳市

深圳市同济人建筑设计有限公司

统一社会信用代码 91440300726174579C 企业法定代表人 叶宇同

企业登记注册类型 有限责任公司 企业注册地 广东省-深圳市

企业经营地址 深圳市南山区科技园北区朝阳路11号同方信息港D栋六层

企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
46	张凌飞	620103197*****17	一级注册建筑师	4401653-086	--
47	王楠楠	412821198*****25	一级注册建筑师	4401653-087	--
48	陈梧嫣	430903199*****12	一级注册建筑师	4401653-088	--

共 48 条 < 1 2 3 4 > 前往 4 页

2025 年佳兆业金融大厦 (中外合作设计) 广东省优秀工程勘察设计奖公共建筑设计二等奖



2025 年佳兆业樾伴山花园 广东省优秀工程勘察设计奖住宅与住宅小区设计二等奖



2025 年 OCT 当代艺术中心总馆升级改造（B10 栋）广东省优秀工程勘察设计奖城市更新与保护设计二等奖



2025 年深圳市第十四高级中学（中外合作设计）广东省优秀工程勘察设计奖公共建筑设计三等奖



2025 年美的总部 A04 地块项目广东省优秀工程勘察设计奖公共建筑设计三等奖



2025 年云科府 4-10 栋 广东省优秀工程勘察设计奖住宅与住宅小区设计三等奖



## 拟投入的项目负责人基本情况表

### 拟投入的项目负责人基本情况表

姓名	陈桂亮	性别	男	出生年月	1977年12月13日
学历	本科	学位	本科	所学专业	建筑学
职务	副总建筑师		何专业何职称	建筑专业工程师	
执业注册资格	国家一级注册建筑师		执业注册资格证书编号	20134411207	
项目负责人近5年已主持完成设计的同类工程情况					
序号	工程名称	建设单位	设计时间	建设规模	建成情况
1	龙岗-大芬油画村核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场施工图设计总承包	深圳市润和诚房地产有限公司	2022年	建筑面积：17526.5	已竣工并投入使用
2	江贸工贸仓储楼改造工程	深圳市福田区政府物业服务中心	2022年	建设用地面积：4842.9 m <sup>2</sup> 总建筑面积：17184.2 m <sup>2</sup>	已竣工并投入使用
3	OCT当代艺术中心总馆升级改造（B10栋）	深圳华侨城房地产有限公司	2021年	建筑面积：8000 m <sup>2</sup>	已竣工并投入使用
4	南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计	深圳市南山区南头街道办事处	2024年	改造面积13.79万m <sup>2</sup>	已竣工
5	国威公寓E栋加固改造项目	深圳国威电子有限公司	2022年	建筑面积约0.5万	已竣工

6	深圳罗湖深润大厦酒店装修项目	深圳市深罗狮汇酒店有限公司	2023 年	改造面积约 2.5 万 m <sup>2</sup>	已竣工并投入使用
7	大亚湾核电基地 AE 楼装修改造设计项目	中广核核电运营有限公司	2023 年	建筑面积：3.63 万	已竣工
8	光峰科技总部大厦	深圳光峰科技股份有限公司	2022 年	用地面积：0.59 万 m <sup>2</sup> ，建筑面积：2.64 万 m <sup>2</sup>	已竣工
9	深圳市深汕特别合作区人才安居有限公司新办公场所装修工程	深圳市深汕特别合作区人才安居有限公司	2022 年	约 3400 m <sup>2</sup>	已竣工并投入使用
10	中广核服总部大楼安全改造及装修工程设计总承包服务项目	中广核服务集团有限公司	2025 年	建筑面积 5589.52 m <sup>2</sup>	进行中
11	中兴通讯 2024 年度 A 类设计框架项目	中兴通讯股份有限公司	2024 年	/	进行中
12	中兴通讯北京亦庄研发搬迁装修项目（装饰及二次布线设计）	北京中兴数字星云科技有限公司	2025 年	1.66 万	进行中

使用有效期:2025年11月18日  
-2026年05月17日



## 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓 名：陈桂亮

性 别：男

出生日期：1977年12月13日

注册编号：20134411207



聘用单位：深圳市同济人建筑设计有限公司

注册有效期：2025年09月29日-2027年09月28日



主任

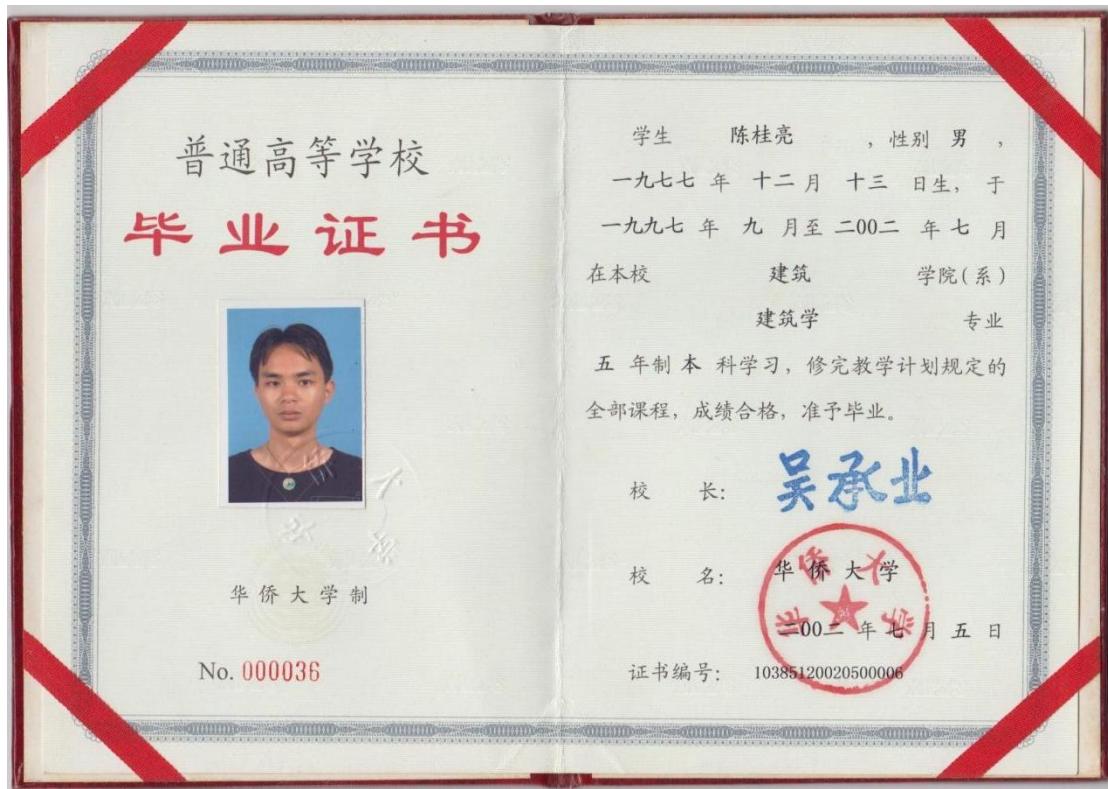


个人签名：

陈桂亮

签名日期：2025年11月18日 发证日期：2025年09月29日







龙岗-大芬油画村核心区提升及运营项目-

1 期美术馆及广场施工图设计总包合同

合同编号: HTN20220005629614



甲方: 【深圳市润和诚房地产有限公司】

通讯地址: 深圳市龙岗区布吉街道布吉圩社区莲花路 130 号莲花山庄会所 201

联络人员: 肖莎

联系电话: 18868818642

电子邮箱: xiaosha8@crland.com.cn

乙方: 【深圳市同济人建筑设计有限公司】

通讯地址: 深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方信息港 D 栋六层

联络人员: 陈桂亮

联系电话: 18688999654

电子邮箱: 312481078@qq.com

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律规定, 甲乙双方经协商一致, 就龙岗-大芬油画村核心区提升及运营项目-1 期美术馆及广场施工图设计总包事项签订本合同, 以便共同遵守。

## 第一条 定义

- 1.1 除本合同另有约定外，在以下定义中的词语在本合同(包括附件)中具有相同含义：
- 1.1.1 本项目：系指龙岗-大芬油画村核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场改造项目；
- 1.1.2 项目用地：深圳市龙岗区布吉街道大芬油画村；
- 1.1.3 工作日：系指除周六、周日和中国的法定节假日之外的任何一天，不包括中国政府宣布临时调整为休息日的周一至周五，但包括中国政府宣布为工作日的周六和周日；
- 1.1.4 日/天/自然日：系指日历日，包括全部工作日和休息日；本合同中未明确约定为工作日的，均应被认定为日/天/自然日；
- 1.1.5 不可抗力：不能预见、不能避免并不能克服的客观情况；
- 1.1.6 中国：系指中华人民共和国，仅就本合同而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区；
- 1.1.7 中国法律：如未特别说明，系指中国的法律、行政法规、地方性法规、自治条例、单行条例、部门规章、地方政府规章，法律、行政法规授权的机构颁布的规范性文件，以及有权机关依法对上述文件作出的解释；
- 1.1.8 政府机构：系指中国各级人民政府及其下属机构、办事机构和派出机构，及任何在前述机构领导下或以前述机构名义行使行政、管理、监管、征用和征税权利的政府授权机构、事业单位和社会团体；
- 1.1.9 元：如无特别约定指中国的法定货币人民币元；
- 1.1.10 税费：系指由有管辖权的政府机构或其授权机构征收的现有的和将

的位置、出入口及消防区域划分、疏散口等是否合适。如因政府的特殊要求，须由指定设计院完成，所产生的相关费用由甲方支付，乙方须全力配合完成。

3.4 本合同所指的“设计质量”，既要符合国家、行业及项目所在地法律法规、规范的最高要求，又要满足甲方对本项目的各项设计要求。对于合同中约定的各项设计内容，乙方均应精心设计并积极主动配合其他顾问及设计单位工作，按业界最高标准确保设计质量。

3.5 其他：【/】。

#### 第四条 设计服务范围

乙方应按约提供本合同约定的设计服务，具体服务范围详见附件1：设计任务书。

#### 第五条 设计要求及成果

乙方应按本合同要求提交设计成果，具体内容详见附件1：设计任务书。

#### 第六条 合同价款及付款方式

6.1 甲方基于本合同的条款，同意支付乙方的合同单价如下表所示：

设计内容/服务内容	设计单价 (元/m <sup>2</sup> )	暂定设计工作量 (m <sup>2</sup> )
建筑施工图设计	79.86	17526
景观施工图设计	46.64	16945
室内概念-施工图设计	288.56	2241

注：在结算设计费时，建筑面积以政府测绘报告面积为准。

6.1.1 本合同设计费金额(暂定)含税为【2836604.10】元人民币，不含税为【2676041.60】元人民币，该费用包括本合同约定的乙方所有设计服务的费用，且包括因本项目而产生的材料费、设备费、制图费、专利使用费、邮递、通讯、文件编印等费用及税费等，以及根

(本页无正文, 为以下双方于【2022】年【12】月【07】日关于《龙岗-大芬油画村核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场施工图设计总包合同》的签章页)



甲方: 深圳市润和诚房地产有限公司

法定代表人或授权代表: 李嘉川



乙方: 深圳市同济人建筑设计有限公司

法定代表人或授权代表: 李嘉川

## 项目概况

### 一、项目概况

1、项目名称：大芬油画村核心区提升及运营项目

2、项目地理位置：

项目位于深圳市龙岗区布吉街道大芬社区大芬村内，紧邻龙岗大道与布沙路。

3、项目背景：

大芬油画村核心区提升及运营项目，总用地面积为 12.2 万m<sup>2</sup>，总改造建筑面积：41041 m<sup>2</sup>，总改造景观面积：34462 m<sup>2</sup>。项目投资金额预计为 27300 万元。华润投资开发项目，拟打造文化、商业、居住一体的有机生态艺术城中村，在树立深圳乃至世界文化品牌之余，带领周边协同发展。

大芬美术馆建于 2007 年，占地面积约 6740.3 平方米，建筑面积 17526.5 平方米。现对美术馆及周围广场进行改造，以更好地服务于深圳的公共文化事业、丰富大芬油画村公共生活。

### 二、场地现状

1、土地现状及周边现状

1. 1、周边现状

大芬美术馆位于龙岗区大芬油画村内，西侧为大芬油画村；南侧为佳兆业桂芳园，北侧为星都豪庭；1 公里内范围内有大型商业主力店沃尔玛购物广场，及智民实验学校。

1. 2、周边道路：

龙岗大道，双向八车道，在项目西侧距离本项目 300 米，是龙岗区的主干道，南侧为布龙路，双向四车道，为两条龙岗区主干道的交汇处。



## 2、用地状况

### 2.1、地形、地貌、地震情况:

本项目为已建建筑改造，宗地现状场地较为平坦，地块形状呈不规则，前广场位于艺术馆西南侧，抗震设防烈度为 7 度。

### 2.2、气候条件:

深圳属南亚热带季风气候区，夏长冬短，气候温和，日照充足，雨量丰沛。

夏季长达 6 个月，春秋冬三季气候温和。受季风的影响，深圳旱涝季节明显：4~9 月为雨季，主要受锋面低槽、热带气旋和季风低压影响，盛行偏东南风，湿热多雨；其它时间为旱季，主要受中高纬度西风带天气系统影响，盛行偏东北风，干燥少雨。近年来

## 设计内容与范围

### 一、设计依据

1. 满足现行国家标准及地区相关政策法规；
2. 满足其它消防、卫生、防疫、交通、环保、人防等国家及地方的相关法规、规范；
3. 满足华润内部企业标准及相关规定；
4. 满足投资方、使用方要求，包含使用方（代建项目权责要求的情况下）对设计和使用需求的确定（含对使用需求的调研）；
5. 满足项目限额设计要求；

### 二、设计内容与范围

1. 本项目实行施工图设计总包模式，要求投标单位（及其联合体）持有所有设计项所需的资质。设计总包并不意味着所有专业资质均所具备，但首先应具备综合甲级资质等，这需要根据具体项目确定。而对于设计总包不具备的次要资质，应允许设计总包通过分包的形式达成相关工程项目的专项设计。专业技术咨询既可以包含于设计总包，也可以在设计总包范围中予以界定，对于不属于设计总包范围的专业技术咨询，例如结构优化、机电顾问等，既可以作为设计总包内容，也可以作为独立工作由甲方单独邀请第三方予以落实。

#### 2. 名词定义：

- a) 代建工程项目：指由政府投资、由布吉街道办立项发包、由华润代建的大芬美术馆改造工程项目，主要建设内容包括建筑工程、结构工程、电气工程、暖通工程、给排水工程、消防工程、室内工程内容。改造方案涉及增设恒温恒湿收藏室及展厅、改造公共空间、展厅重新装修与布局、改建内部货运电梯、增加公共空间休息设施等方面内容。
- b) 提升工程：指本次大芬油画村核心区提升及运营项目。
- c) 代建工程甩项：指因代建工程项目概算批复费用不足，为保障项目不超概，在与布吉街道办、美术馆施工方、深圳市龙岗工务署确认的工程减项内容，并由本次提升工程建设。

#### 3. 设计范围

- a) 美术馆前广场及背山斜坡景观方案深化设计配合至施工图设计（含演画楼、背山斜坡、挡土墙等改造）；
- b) 美术馆屋顶、台阶、二层中庭景观改造方案深化设计配合至施工图设计；
- c) 外立面修复设计控制技术支持、施工图设计；
- d) 美术馆报告厅改造概念至方案至施工图设计；
- e) 美术馆华润运营空间运营提资至施工图设计；
- f) 灯光、天窗/幕墙改造、标识招标施工图设计审核至完整实施版施工图整合及配套专业施工图设计顾问；
- g) 美术馆结构加固方案至施工图设计；
- h) 美术馆智能化方案至施工图设计；
- i) 美术馆代建工程甩项内容：
  - (1) 收藏室、修理室、仓库、监控室、机房、二层中庭等美术馆代建工程中未装修空间的施工图设计及技术支持；
  - (2) 电梯、恒温恒湿主机等美术馆代建工程甩项的相关设备，在本次工程安装的技术支持。
  - (3) 后续设计提升（如有）：声学顾问、多媒体、装修提升、卫生间等施工图设计。
  - (4) 代建工程与华润投资提升工程施工范围界面划分图纸标示。
- j) 美术馆及前广场提升改造工程范围内技术支持。
- k) 美术馆周边广场所涉及的电气、电气迁改、雨污分流等市政配套的相关技术支持工作，其中包括市政地下管线开挖、埋管、迁移、回填等。
- l) 美术馆及广场改造工程最终实施版施工图全专业整合。
- m) 项目涉及多专业方案研判比选，设计单位需配合出具多种方案，并进行效果、性能、成本的比选。
- n) 本项目为华润产业商业运营项目，改造方案需严格遵守运营提资要求。如未遵守运营提资需求，则扣除相应方案设计费用。
- o) 华润运营空间室内设计需根据运营提资完成概念-方案-施工图设计，最终完成精装交付。
- p) 项目为城中村改造项目，需避免市政迁改等拆改大动作，保证改造期间村民生活的便利。

- q) 项目为油画艺术村落改造，需多以艺术介入的微改造手法进行改造，避免建筑结构类改动。
  - r) 项目涉及多方参与，设计单位需配合甲方进行各方协调汇报交流工作，在取得各方同意基础上进行改造设计。
  - s) 项目汇报层级高、流程长，设计单位需配合进行各层级意见修改直至设计成果最终确认。
  - t) 按甲方要求出具各类会议会议纪要。按甲方要求出具各类会议会议纪要。参会人员准时参加各类会议，会议迟到一次将进行 1000 元/次的设计费扣减。
  - u) 严格遵照甲方要求的限额设计，如超出甲方提供的限额额度，则相应费用从设计费用中扣除。
4. 设计工作包括本设计范围内的所有建筑和构筑物设计、景观、室内、道路、市政配套顾问等。
5. 设计阶段深度均应达到建设部颁发的最新版《建筑工程设计文件编制深度规定》对应深度；
6. 包含且不仅限于本项目概念设计、方案设计、方案深化设计配合、施工图设计、招标配合、施工配合的全过程；
6. 各专业竣工阶段是否需要绘制竣工图，应以设计合同中的约定为准，可按以下两种模式操作：
- 1) 如设计合同中有竣工图的绘制要求，则需配合设计院来完成竣工图；
  - 2) 如设计合同中无竣工图的绘制要求，则由施工单位设计并提交。
7. 具体专业包括但不限于：总图、建筑、结构、给排水、消防、通风、空调、电气、智能化、室内、景观、声学、幕墙审核配合、泛光照明审核配合、电梯审核配合、节能研判、标识审核配合、用地范围外管线接入顾问；如有：水土保持施工图、道路、路口、交评、垃圾分类及收集、污水处理等设计，详细分项详见各专业任务书。以上未列出但与本项目密切相关、必不可少的系统、专业、其他特殊工程和批准的投资计划所含项目的所有工程设计内容。
8. 项目如有组卷出图的要求，设计院需按招标分判划分要求配合组卷出图。
9. 在项目不同阶段，设计院需配合与成本合约相关的工作，如：匡算、估算、概算、预算等。
10. 在项目不同阶段过程中，设计院需负责对方案设计单位的设计成果的落地性把关和协调，严控项目符合消防等相关规范要求。

## 关于大芬油画村核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场 施工图设计总包项目人员调整申请表

深圳市润和诚房地产有限公司：

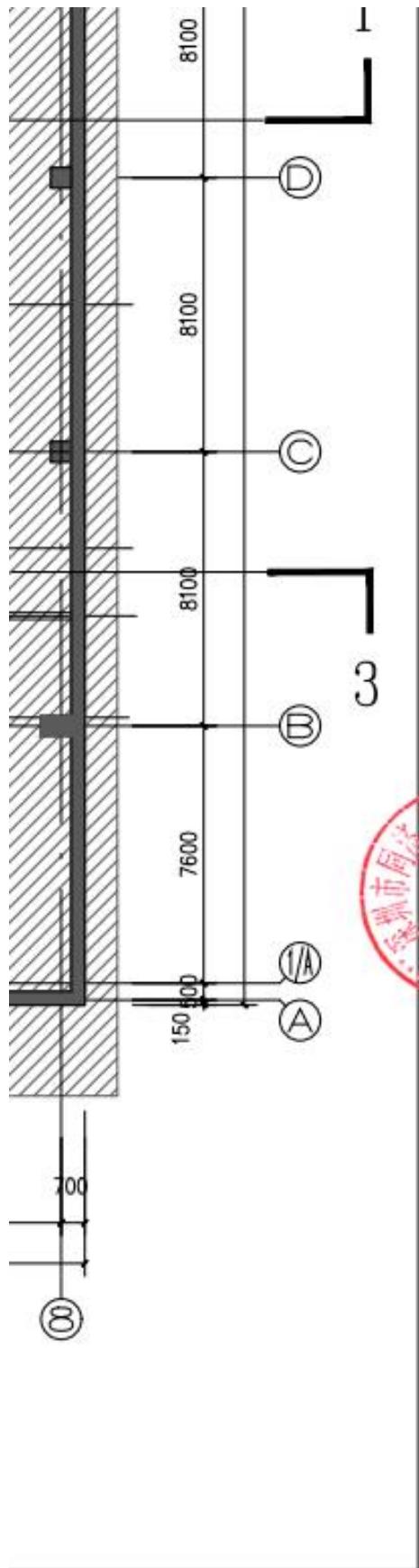
非常感谢贵司选择我司作为大芬油画村核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场施工图设计总包项目的设计单位。

因本项目投标阶段拟投入人员团队产生离职及调动，故申请就本项目做出如下人员调整：

本项目团队配置

序号	人员安排	姓名	性别	负责专业	职称	执业资格	备注
1	项目负责人	陈桂亮	男	建筑	中级工程师	国家一级注册建筑师	不驻场人员
2	项目负责人	龙曼	女	建筑	高级工程师	国家一级注册建筑师	不驻场人员
3	建筑专业负责人	陈桂亮	男	建筑	中级工程师	国家一级注册建筑师	不驻场人员
4	建筑专业设计人	黄亮	女	建筑	/	/	驻场人员
5	结构专业负责人、审核人	曹国辉	男	结构	高级工程师	国家一级注册结构师	驻场人员
6	结构专业设计人	徐钊	男	结构	工程师	/	不驻场人员
7	给排水专业负责人、审核人	朱国权	男	给排水	给排水高级工程师	/	不驻场的人员
8	给排水设计人	谢梦丽	女	给排水	/	/	不驻场人员
9	电气专业负责人、审核人	戴文杰	男	电气	电气中级工程师	/	不驻场人员
10	电气专业设计人	黄千桓	男	电气	/	/	不驻场人员
11	暖通专业审核人	王慧中	女	暖通	暖通高级工程师	注册公用设备工程师(暖通空调)	不驻场人员





建设单位 深圳市润和诚房地产有限公司			
设计单位 同济大学建筑设计研究院 (集团)有限公司 TONGJI ARCHITECTURE DESIGN GROUP CO.,LTD.			
深圳市同济人建筑设计有限公司 TONGJI ARCHITECTS CO.,LTD. SHENZHEN			
地址: 深圳市南山区科发路11号同方智慧港D栋五层 D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR 11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR. SHENZHEN, P.R.C Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-83777624			
项目名称 大芬油画村核心区提升与运营项目 美术馆及广场施工图设计			
项目编号 22-WT-017			
子项名称			
审定		日期	
审核	黄亮	2022-11	
校对	王建阳	2022-11	
设计总负责人	陈桂亮	2022-11	
项目经理	黄亮	2022-11	
专业负责人	陈桂亮	2022-11	
设计	黄亮	2022-11	
绘图	林高光	2022-11	
图纸名称 -1层平面图			
专业 建筑 设计阶段 施工图			
图号 JZS-202	修改版次		
出图章 广东省建设工程勘察设计出图专用章 单位名称:深圳市同济人建筑设计有限公司 业务范围:建筑行业建筑工程甲级 资质证书编号: A144016533 有效期至: 2029年11月19日			
注册执业人 中华人民共和国一级注册建筑师 姓名: 陈桂亮 注册号: 4401653-063 有效期: 至2025年11月			
本图须加盖本院出图章,否则一律无效			

# 获奖证书

编号: 2024-B13A-0003-01

陈桂亮:

你参与的大芬油画村核心区提升与运营项目-美术馆及广场 在第二十一届深圳市优秀工程勘察设计奖 评选中, 荣获 公共建筑工程设计

## 三等奖

特发此证, 以资鼓励。

主要设计人:

1. 陈桂亮 2. 许小东 3. 黄 亮 4. 罗伟华 5. 龙 蔓 6. 王建阳 7. 游东和 8. 张丽丽 9. 唐伟军 10. 林志光 11. 侯 睿 12. 曹国辉  
13. 林业彬 14. 戴文杰 15. 左新明 16. 谭桂芳 17. 郝 亮 18. 徐 刨



扫码查验

深圳市勘察设计行业协会  
二〇二四年十二月

## 深圳市建设工程设计合同

工 程 名 称 : 江贸工贸仓储楼改造工程

工 程 地 点 : 深圳市福田区保税区红花路 17 号

合 同 编 号 : GLSZ-JM-SJ-006

设计证书等级 : 建筑行业（建筑工程）甲级

委 托 人 : 深圳市福田区政府物业管理中心

发 包 人 : 深圳市金地房地产项目管理有限公司

设 计 人 : 深圳市同济人建筑设计有限公司



签 订 日 期: 2022 年 6 月 17 日

## 第一部分：合同协议书

发包人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

设计人：深圳市同济人建筑设计有限公司

受深圳市福田区政府物业管理中心（以下简称委托人或业主单位）委托，深圳市金地房地产项目管理有限公司（以下简称发包人）为江贸工贸仓储楼改造工程的代建单位。经过公开招标程序，确定深圳市同济人建筑设计有限公司（以下均简称设计人）为本项目的设计单位。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方就江贸工贸仓储楼改造项目工程设计有关事项协商一致，共同达成如下协议：

**第一条 本合同依据下列文件签订：**

1. 1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》。
1. 2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》（2015 年修订）。
1. 3 《深圳市城市规划条例》（2021 年修订）、《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
1. 4 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
1. 5 建设工程批准文件。

**第二条 本合同设计项目的内容：**

2. 1 工程名称：江贸工贸仓储楼改造项目

2. 2 设计指标（暂定）

建设用地面积	总建筑面积	建筑高度或层数	建筑覆盖率
4842.9 m <sup>2</sup>	17184.2 m <sup>2</sup>	6 层	37.6 %

2. 3 设计范围：本次招标为设计总包招标，设计招标范围包括但不限于：方案设计、初步设计（含扩初、成本估算配合）、施工图设计（含精细化审查）及后续施工配合服务、竣工图编制等前期工作及后续服务。设计范围包括完成此次项目的全部设计内容，内容包括但不限于规划用地范围内的规划、总图、建筑设计、结构设计（含微振设计）、

给排水设计、暖通设计、强弱电设计、特殊工艺设计（含三废系统、真空系统、空压系统、氮气系统等）、园林景观绿化（户外小品、包括但不限于景观雕塑、室外灯具、垃圾桶、休闲座椅、背景音乐等、景观专业需要的建筑、结构、水、电专业）设计、智能化设计及深化、装修设计【包含改造部分的室外装修、室内装修（包括但不限于室内精装修的方案设计及施工图设计、固定家具、门及五金配件等）、水电设计（含红线外水、电、燃气接驳设计、消防、网络、监控、门窗、电梯等）】、室外道路设计（含红线外市政路口接驳设计）、交通组织设计、管线迁改、泛光照明设计、标识设计、消防设计、钢结构设计、幕墙设计、燃气设计（如有）、水土保持工程设计、节能报告编制、节水报告编制、雨水回用、绿色建筑设计（如有）、海绵城市设计等以及设计相关专家论证、按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。以上所述和不限上述，本工程出现的各专业图纸必须达到施工图深度和发包人要求的设计深度。

### 第三条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件

序号	资料及文件名称	文件编号	份数	提交日期	有关事宜
1	工程地质勘察报告及房屋安全检测鉴定报告	\	1	施工图设计开始前	
2	改造设计任务书	\	1	施工图设计开始前	
3	项目各阶段报建批复文件	\	1	下一设计阶段开始前	

### 第四条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	改造方案设计文本	8	收到中标方案修改意见且合同签订后10天内	含电子光盘
2	改造扩初文件	8	方案确定后15天内	含电子光盘
3	施工图设计文件	8	扩初确认后15天后	含电子光盘

4	结构计算书(含微振设计)、节能计算书、绿建专篇(如有)、消防专篇、海绵设计专篇等其它归档文件	2	施工图审查通过后3日内	含电子光盘
5	建筑、景观、室内、标识等专业主要装饰材料样板	2	方案设计阶段	提供通过发包人确认的样板
6	建筑、景观、室内、标识等专业的装饰材料样板手册	2	施工图设计阶段	提供通过发包人确认的实物、图片(完善方案设计阶段样板)
7	建筑、景观、室内、标识等专业所需的材料样板	2	施工服务阶段	
8	竣工图	8	竣工备案阶段	含电子光盘

#### 第五条 合同价及付款进度

5.1 本项目根据《福田区政府投资项目工程设计计费参考体系》(以下简称收费标准)中的非三优计费标准取费,计费基数(建安费)暂定为12785.7万元,本项目的非三优工程设计服务费暂定为537.3605人民币(含税),BIM技术应用费23.1987万元(含税),合同价合计暂定为560.559139万元人民币(含税,下浮10%);设计服务费和BIM技术应用费计算过程详见本部分附件1(设计服务费及BIM技术应用费计算书)。

#### 5.2 付款开票信息

合同总价款已包括设计人为履行本合同义务所发生的一切费用。实际设计费结算以区发改部门批复的项目总概算中建安费为计费额,设计费计算系数参照收费标准、本合同附件(设计费计算书)及工程实际情况调整确定。设计人同意以发包人委托专业审核单位核定的结算价款作为本项目的结算价。如本项目被政府相关部门抽查审核的,最终结算金额以政府相关部门核查确定的结算价或按照政府相关部门核查意见调整后的结算价款为准。如政府相关部门核查后确定的结算价或按照政府相关部门核查意见调整后的结算价款较前述专业审核单位核定结算价款少的,设计人应无条件全额退回超付款项。

#### 5.3 待计划资金落实后,设计费支付进度详见下表。

付费次序	占设计费比例(不含BIM技术应用费)	付费额(万元)	付费时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%(预付款)	支付合同暂定价的10%	签订合同七天内

(本页无正文, 为《江贸工贸仓储楼改造项目设计合同》的签署页)

发包人 (公章):  深圳市金地房地产项目管理有限公司 法定代表人或其授权代表: (签字): 	设计人 (公章):  深圳市同济人建筑设计有限公司 法定代表人或其授权代表: (签字): 
地址: 邮政编码: 纳税人识别号: 联系电话: 传真:	地址: 深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号 同方信息港 D 栋六层 邮政编码: 518057 纳税人识别号: 91440300726174579C 联系电话: 0755-86296227 传真: 0755-86296212

签订合同日期: 2022 年 月 日

附件二：项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
陈桂亮	1977	建筑	本科	副总建筑师	工程师	一级注册建筑师	项目负责人
黄亮	1989	建筑	本科	设计师	工程师	/	室内精装负责人
曹国辉	1977	结构	硕士	结构副总工程师	高级	一级注册结构工程师	结构负责人
朱国权	1974	给排水	本科	给排水副总工程师	高级	/	给排水负责人
戴文杰	1964	电气	本科	设备所经理 副主任工程师	中级	/	电气负责人
郝亮	1977	暖通	本科	主任工程师	高级	/	暖通负责人

3. 墙中轴线坐标：由墙中轴线与轴线坐标，墙中轴线中心线交点，交点坐标。  
 4. 图中尺寸、坐标、高程、图例等坐标以本方为准。  
 5. 图中高程高：建筑物相对标高，道路相对标高为绝对标高。  
 6. 本图图例见本图例图。  
 7. 图中等高线为设计等高线。  
 8. 图中F表示道路中心线，H表示道路高程，建筑物相对外地高程的高程。  
 D表示道路坡度。  
 9. 图中高程由图外另绘高程点，道路和墙高点为绝对高程。  
 10. 图中道路坡度不小于9~12度。  
 11. 图中桥面纵坡度0.3%~8.0%之间。  
 12. 道路车速：道路路面面、转弯半径地面以下的建筑结构。  
 13. 道路车速由两部分组成，场地一在地块上的部分，长度不满足要求，因此在场地东面部分  
 增加场地二，西面地块如满足要求，东面部分视情况与用地红线差异较大。现场实测能满足建筑最小  
 宽度3米及建筑场地15米X10米尺寸要求；

图例：



设计单位



同济大学建筑设计研究院  
(集团)有限公司

TONGJI ARCHITECTURAL DESIGN (Group) Co., Ltd.

深圳市同济人建筑设计有限公司

TONGJI ARCHITECTS Co., Ltd. SHENZHEN

深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋五层

D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR

11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR. SHENZHEN. P.R.C.

Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212

项目名称

江碧综合楼改造项目

项目编号 22-YT-004

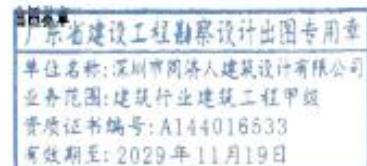
子项名称

审定			日期	2022-11-07
审核	陈桂亮		日期	2022-11-07
校对	陈桂亮		日期	2022-11-07
设计负责人	陈桂亮		日期	2022-11-07
项目经理	黄亮		日期	2022-11-07
专业负责人	陈桂亮		日期	2022-11-07
设计	林志光		日期	2022-11-07
绘图	林志光		日期	2022-11-07

图纸名称

总平面布置图

专业	建筑	设计阶段	施工图
图号	ZT-ZS-01	修改版次	1.0



注册执业人



本图须加盖本院出图章，否则一律无效

OCT 当代艺术中心总馆升级改造 (B10 栋)

正 本

华房2014

010715272

OCT 当代艺术中心总馆升级改造施工图设计合同

合同编号:

OCT 华侨城 地产

合同已评审

评审代表人: 黄波

时间: 2014.7.29

建筑施工图设计合同



工程名称: OCT 当代艺术中心总馆升级改造 (B10 栋)

工程地点: 深圳市华侨城

甲方合同编号: SJ2014248

乙方合同编号: TJA 合字 (2014) X-GZ03 号

设计证书等级: 建筑行业 (建筑工程) 甲级

(由设计人(乙方)编填)

委托方(甲方): 深圳华侨城房地产有限公司

设计方(乙方): 深圳市同济人建筑设计有限公司

签订日期: 2014 年 月 日

## 《OCT 当代艺术中心总馆升级改造施工图设计合同》

委托单位（甲方）：深圳华侨城房地产有限公司

住所：深圳市南山区华侨城汉唐大厦 22 楼

法定代表人：陈剑

工商注册号：

组织机构代码证号：

纳税人识别号：

账号：

设计单位（乙方）：深圳市同济人建筑设计有限公司

甲方委托乙方承担 OCT 当代艺术中心总馆升级改造项目进行建筑初步设计、施工图设计，工程地点为：深圳市华侨城内，经双方协商一致，签订本合同，共同执行。

### 第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》。
- 1.2 《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
- 1.3 中华人民共和国建设部及项目所在城市关于建设工程勘察设计管理的相关法规和规章。
- 1.4 建设工程批准文件。

## 第二条 设计范围、面积、设计单价、设计成果要求:

设计范围	面积	设计单价	设计成果要求
见甲方提供用 CAD 绘制的电子版本项 目用地红线范围 图。项目占地面积 约 6898.7 平方米。	规划建筑面积 <u>8000</u> m <sup>2</sup> , (计容积率建筑面积);	<u>50</u> 元/ m <sup>2</sup> (人民币)	<u>全套施工图</u>
<u>建筑周围道路及人 行道</u>		<u>包干价</u>	<u>景观专项施工图</u>

2.1 以上面积为估算面积,最终确定的面积以结算时按政府测绘部门预售查丈核  
准的总建筑面积进行计算。

## 2.2 计算方法:

2.2.1 本项目施工图纸设计费:每平方米设计费 50 元。

2.2.2 景观专项设计费为 50000 元包干。

设计费共计为: 人民币 450000 元整 (RMB 450000)。

本项目为总价包干,设计费按方案面积 8000 平方米计算支付。

## 第三条 甲方应向乙方提供设计的有关资料和文件:

序号	资料及文件名称	份数	内 容	提交日期	备注
1	用地红线图及地形图电子文件	1	详见复印件	开始设计前	
2	《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》	1	详见复印件	方案报建前	
3	规划设计要点	1	详见复印件	方案报建前	
4	用地周边有关市政道路及市政管网资料	1	详见复印件	开始设计前	
5	用地内现状竖向、管线及保留物资料	1	详见复印件	开始设计前	
6	结构安全性检测报告	1	详见复印件	开始设计前	
7	发包人另外分包的设计资料	1	详见复印件		
8	特殊机电设备及电梯资料	1	详见复印件	开始设计前	
9	施工图设计任务书	1	文件	开始设计前	
10	扩初设计文件	1	图纸及 CAD	开始设计前	
11	原建筑竣工图资料	1	文件	开始设计前	

甲方名称: 深圳华侨城房地产有限公司  
(盖章)

开户银行: 农行华侨城支行  
银行账号: 41002900040000430  
法定代表人: (签字) 26936000  
企业法人: 深圳华侨城房地产有限公司

委托代理人: (签字) 

乙方名称: 深圳市同济人建筑设计有限公司  
(盖章)

开户银行: 深圳银行招商支行  
银行账号: 755901759610101  
法定代表人: (签字) 0755-87777395  
企业法人: 深圳市同济人建筑设计有限公司

委托代理人: (签字) 

地址: 深圳市南山区华侨城汉唐大厦 20 层 地址: 深圳市南山区朗山路同方信息港 D 栋五楼

邮政编码: 518053

邮政编码: 518057

电 话:

电 话: 0755-86296227

传 真: 0755-26936373

传 真: 0755-86296212

开户银行:

开户银行: 招商银行深圳科苑支行

银行帐号:

银行帐号: 755901759610101

联系邮箱:

联系邮箱:

签约日期: 2014 年 7 月 28 日

签约日期: 2014.7.29

## 《OCT 当代艺术中心总馆升级改造 (B10 栋)》 补充协议二

建设单位 (以下简称甲方): 深圳华侨城房地产有限公司

设计人 (以下简称乙方): 深圳市同济人建筑设计有限公司

鉴于, 甲乙双方于2014年7月29日签订了《OCT当代艺术中心总馆升级改造 (B10栋)》的施工图设计合同 (合同编号SJ2014248), (以下简称“原合同”), 并于2016年11月23日就二次机电设计及施工图更改签订《补充协议》(编号 SJ2014248A)。项目完成施工图设计后因故暂停至今。近期甲方通知乙方项目重启, 并将根据现有新的定位及使用需求, 要求对原施工图设计进行调整设计。经甲乙双方一致, 达成如下协议:

### 一、新增设计内容:

- 1、一层超出红线的卸货平台取消, 其余卸货区相应调整。
- 2、二层原“前厅兼教育大厅”功能改为“临时展厅兼教育厅”, 室内设计相应调整。
- 3、二层原“多功能厅”功能改为“展厅”, 室内设计与机电设计相应调整。
- 4、二层原“展厅”须增加恒温恒湿设备, 室内设计与机电设计相应调整。
- 5、三层原室内展厅取消, 三层改为可上人屋面。须预留必要的插座与给排水接口, 方便举办室外活动。三层须预留卫生间。
- 6、三层外立面结合现有构架与三层开敞屋顶空间要求, 考虑通透材料进行外立面美化改造。

二、双方约定的本协议设计费按上述收费合计为: 135000.0 元 (大写人民币: 壹拾叁万伍仟元整, 含税)。

### 三、付款进度:

付费次序	占总设计费% 付费额(元)	付费时间(以甲方确认乙方交付的设计文件为准)
1	<u>27000.0</u> 元 (20%)	本补充协议签定后十个工作日内
2	<u>94500.0</u> 元 (70%)	乙方向甲方交付全套修改设计图纸并获得甲方书面认可后二十个工作日内
3	<u>13500.0</u> 元 (10%)	工程竣工且经甲方书面验收合格且办完项目结算之日起十个工作日内

四、本补充协议与原合同不一致的之处以本补充协议为准，其他仍以原合同为准。

五、本协议一式肆份，甲、乙双方各执贰份，经双方签字盖章后即告生效。

六、未尽事宜，甲、乙双方协商解决。

(以下无正文)

甲方：深圳华侨城房地产有限公司

法定代表人(签章):

签订日期:



乙方：深圳市同济人建筑设计有限公司

法定代表人(签章):

签订日期:



# 获奖证书



扫描二维码查询证书信息

陈桂亮

你参加设计的 OCT当代艺术中心总馆升级改造（B10栋）项目通过二〇二五年度广东省优秀工程勘察设计成果评定获得城市更新与保护设计二等成果。

特发此证，以资鼓励。

主要设计人：

01.陈桂亮 02.黄亮 03.王建阳 04.饶恩辰 05.姚晓微  
06.张映园 07.万友吉 08.张雪涓 09.曹国辉 10.李冠达  
11.黄海波 12.叶子藤 13.林业彬 14.徐钊 15.吴志飞

广东省工程勘察设计行业协会

2025年7月

## 拟投入的项目组专业负责人基本情况表

序号	姓名	出生年月	注册资格	职称	拟在本项目中从事专业	社保购买单位
1	陈桂亮	1977.12.13	一级注册建筑师	高级	建筑/项目负责人	深圳市同济人建筑设计有限公司
2	顾锋	1971.07.13	一级注册建筑师	高级	建筑	深圳市同济人建筑设计有限公司
3	曹国辉	1977.08.12	一级注册结构工程师	高级	结构	深圳市同济人建筑设计有限公司
4	陈奕华	1968.04.03	一级注册结构工程师	中级	结构	深圳市同济人建筑设计有限公司
5	戴文杰	1964.04.28	中级工程师	中级	电气(强电)	深圳市同济人建筑设计有限公司
6	赵铁刚	1982.09.20	高级工程师	高级	电气(强电)	深圳市同济人建筑设计有限公司
7	左新明	1976.07.09	高级工程师	高级	电气(弱电)	深圳市同济人建筑设计有限公司
8	张英良	1983.07.20	中级工程师	中级	电气(弱电)	深圳市同济人建筑设计有限公司
9	朱国权	1974.10.	高级工程师	高级	给排水	深圳市同济人

		06	师			建筑设计有限公司
10	廖建松	1979.07.03	高级工程师	高级	给排水	深圳市同济人建筑设计有限公司
11	王慧中	1979.02	国家一级注册设备工程师	暖通高级工程师	暖通	深圳市同济人建筑设计有限公司
12	罗辰云	1983.08.23	中级工程师	中级	暖通	深圳市同济人建筑设计有限公司

顾峰





南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计

合同编号 : \_\_\_\_\_



## 建设工程设计合同

工程名称 : 南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计

工程地点 : 深圳市南山区

发包人 : 深圳市南山区南头街道办事处

设计人 : 深圳市同济人建筑设计有限公司



## 第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：深圳市南山区南头街道办事处

统一社会信用代码：11440305007541811Y

地址：深圳市南山区南头街 98 号南头大厦

负责人：李强

联系人及联系方式：

设计人（乙方）：深圳市同济人建筑设计有限公司

统一社会信用代码：91440300726174579C

地址：深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方信息港 D 栋 6 层

法定代表人：叶宇同

联系人及联系方式：陈桂亮 18688999654

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》和《深圳经济特区政府投资项目审计监督条例》及国家、省、市现行有关工程勘察设计管理法规和规章、规定，结合本工程的招标文件要求和建设工程批准文件，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计事项协调一致，订立本协议。

### 一、工程概况

1.1 工程名称：南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计

1.2 工程地址：深圳市南山区南头街道

1.3 项目批准文件：（一般为发改部门前期工作计划或立项会议纪要）

1.4 工程内容及规模：项目位于南山区南头街道南光路 168 号荟芳园小区，建成于 1995 年，占地面积约 17200 平方米，建筑面积约 137900 平方米，共 4 栋楼，居民 1016 户。

主要建设内容包括：（一）基础类：建筑屋面、建筑裙楼外墙、楼梯及公共走道 空间、小区道路、给排水设施、消防设施、安防设施、无障碍设施等修缮改造。（二）完善类：围墙、儿童游乐设施等修缮改造。

1.5 工程主要技术标准：

《建筑防火通用规范》GB 55037-2022

《民用建筑通用规范》GB 55031-2022

《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017

《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022-2021

《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084-2017

《消防给水及消火栓技术规范》GB50974-2014

《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140-2005

《消防设施通用规范》GB 55036-2022

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021

《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020-2021

《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》 GB51309-2018

1.6 工程投资额：约人民币 2805.81 万元（暂估）； 资金来源：政府投资

## 二、工程设计范围和阶段划分

设计工作可分为方案设计（含调整）、初步设计、施工图设计、施工现场配合、配合竣工图编制等阶段。详见合同通用条款第四、第五条及合同专用条款 4.2.2、5.1。

## 三、进度要求及工期安排

- 3.1 方案设计阶段：30 日历天；
- 3.2 初步设计阶段：30 日历天；
- 3.3 施工图设计阶段：30 日历天。
- 3.4 后续服务阶段：从提供正式施工图文件到工程通过验收并配合竣工图编制、审计。
- 3.5 设计进度必须符合工程建设总体进度要求，满足工程建设需要。
- 3.6 各阶段设计任务的完成时间区间不包括相关政府部门对设计成果的审批时间及发包人的审查时间。

## 四、合同价款

- 4.1 本合同设计费暂定价为人民币 87.848385 万元（大写：捌拾柒万捌仟肆佰捌拾叁元捌角伍分），计算办法详见合同专用条款 7.1.2；
- 4.2 本合同的设计费暂定价由工程基本设计费组成。
- 4.3 本合同的结算和费用支付详见合同通用条款 7.2、7.3 和合同专用条款。

## 五、合同的组成和相关文件优先次序

- 5.1 本合同文件由合同协议书、合同通用条款和合同专用条款及附件组成。
- 5.2 合同执行中相关文件如存在歧义或不一致，将按以下次序予以判断：
  - 1、本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、合同协议书
  - 3、合同专用条款
  - 4、合同通用条款
  - 5、中标通知书
  - 6、招标文件及其附件（含补遗书）
  - 7、投标书及其附件
  - 8、标准、规范及规程有关技术文件
- 5.3 合同附件：
  - 1、中标通知书
  - 2、投入本项目人员一览表
  - 3、设计合同节点履约评价评分表

## 六、双方承诺

- 6.1 乙方向甲方承诺，按照合同约定开展工作，并履行本合同所约定的全部义务，并按照附件《设计合同节点履约评价评分表》的要求接受甲方对合同履约情况进行履约评价。
- 6.2 甲方向乙方承诺，按照合同约定支付款项，并履行本合同所约定的全部义务。

## 七、其他

- 7.1 本合同一式八份，甲方执四份，乙方执四份，具有同等法律效力。
- 7.2 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。

发包人（甲方）：

深圳市南山区南头街道办  
事处

负 责 人

或

其授权的代理人：

(盖 章)



设计人（乙方）：

深圳市同济人建筑设计  
有限公司

法定代 表 人

或

其授权的代理人：

(盖 章)



2016.01.27 (签 字)

银行开 户 名：

深圳市同济人建筑设计有

限 公 司

招 商 银 行 股 份 有 限 公 司 深

圳 云 城 支 行

755901759610803

开 户 银 行：

银 行 账 号：

合同签订时间：

2017 年 1 月 1 日

- 4.2.7 配合完成竣工图编制及其相关工作，并按要求签字、盖章确认，直至达到主管部门要求；
- 4.2.8 及时向甲方免费提供包括多媒体汇报系统在内的电子版成果；
- 4.2.9 自行到规划国土等相关部门调查、收集、购买与设计相关的图纸或资料；
- 4.2.10 若本项目涉及干扰相关市政道路、公路、铁路、河道、管线、地铁、电力电信及其他相关建筑设施或特殊保护区域，乙方应及时调查分析并告知甲方，并委托符合资质的单位提出可行解决方案和相应成果文件，同时协助甲方与相关主管部门协调、审批、签订责任协议等工作；
- 4.2.11 及时提出勘察测绘任务要求，报甲方审核并对勘察单位、审查单位或甲方提出的合理化建议积极考虑或采纳。
- 4.2.12 施工期间须派驻设计代表随时解决施工中的设计问题。
- 4.2.13 甲方要求办理的与本工程设计有关的其他事务。

## 五、设计阶段划分及各阶段工作内容

### 5.1 设计阶段划分

设计工作可分为方案设计（含调整）、初步设计、施工图设计、施工现场配合、配合竣工图编制等阶段，各阶段设计图纸深度必须满足国家规范及深圳市有关规定要求。乙方应按专用条款要求分阶段完成全部工作以及政府主管部门审查批准而出现的修改工作。

### 5.2 各阶段工作内容

#### 5.2.1 方案设计（含调整）阶段：

5.2.1.1 对中标的设计方案进行调整和优化，提供更完整的设计方案及效果图，直至取得甲方确认或经甲方认可的相关单位确认，必要时制作方案模型。

5.2.1.2 提供调整后的方案设计图、效果图及工程估算，工程估算必须由注册造价工程师完成并盖章；

#### 5.2.1.3 提供一套主要装饰材料样板；

#### 5.2.1.4 方案调整明确后立即提出设计方案报甲方审核；

5.2.1.5 方案设计完成后，送甲方审查认可，并负责协助甲方报规划、建设、消防、人防、环保等政府主管部门批准；

5.2.1.6 乙方提交的方案设计文件取得政府主管部门许可，按本合同第6.1条款的规定交付方案设计成果，并通过甲方组织的验收后，视为本阶段工作完成。

#### 5.2.2 初步设计阶段

5.2.2.1 根据方案完成全套初步设计文件，送甲方审查认可，并负责协助甲方报发改、规划、消防、人防等政府主管部门批准。工程设计概算必须由本设计单位注册造价工程师或委托专业造价咨询公司完成，并由注册造价工程师签字盖章。

5.2.2.2 设计文件取得政府主管部门许可，按本合同第6.2款的规定交付初步设计成果，并通过甲方组织的验收后，视为本阶段工作完成。

#### 5.2.3 施工图设计阶段：

##### 5.2.3.1 完成整个项目的施工图设计。

5.2.3.2 乙方须按设计概算来控制施工图设计，如甲方委托的造价咨询公司编制的施工图预算超过批准的设计概算，乙方应调整设计，确保预算不得超出概算。

5.2.3.3 乙方在施工图设计文件完成后送甲方审查认可，并负责协助甲方完善各项报建手续。

5.2.3.4 设计文件取得政府主管部门许可，按本合同第6.3款的规定交付施工图设计成果，并通过甲方组织的验收后，视为本阶段工作完成。

#### 5.2.4 后期配合阶段

- 5.2.4.1 配合甲方编制各项招标文件中的技术要求和参数指标，提供招标所需的技术标准；
- 5.2.4.2 派遣设计代表常驻现场，全过程协调、处理、解决设计技术问题；
- 5.2.4.3 负责施工现场指导，协助甲方审查材料样板，并从设计角度进行施工监督；
- 5.2.4.4 参加设计变更协调会，及时提供设计变更文件；
- 5.2.4.5 参加隐蔽工程验收、竣工验收等各类验收活动；
- 5.2.4.6 根据相关资料配合完成竣工图编制，竣工图必须客观、真实、全面地反映工程建设内容，签章齐全，并满足城建归档要求；
- 5.2.4.7 按照财务制度相关要求，做好合同管理履约及支付工作；
- 5.2.4.8 按甲方及审计部门要求整理 2 套完整、准确的结算资料，并跟踪配合审计决算工作。

## 六、设计成果文件组成

- 6.1 方案设计阶段
  - 6.1.1 方案图（装订成册） 10 套
  - 6.1.2 工程估算 4 套
  - 6.1.3 有关电子文档 4 套（含效果图、方案设计图和估算）
  - 6.1.4 主要材料样板 1 套
  - 6.1.5 彩色效果图展示用 2 套
- 6.2 初步设计阶段
  - 6.2.1 初步设计图（按要求装订） 4 套
  - 6.2.2 工程概算 4 套
  - 6.2.3 电子文档 8 套（初步设计图和概算）
  - 6.2.4 主要材料样板 1 套（完善方案阶段样板）
- 6.3 施工图设计阶段
  - 6.3.1 全套施工图（含标准图集，按要求装订） 14 套
  - 6.3.2 电子文档 6 套
  - 6.3.3 主要材料样板 1 套
- 6.4 后续服务阶段
  - 6.4.1 设计变更图纸（含标准图集） 8 套
  - 6.4.2 配合甲方编制各项招标文件中的技术要求和参数指标。
  - 6.4.3 按国家及地方规范、配合完成竣工图编制并进行审查。
- 6.5 以上各阶段提供的电子文档格式必须是可编辑文件（包括 cad 文件、word 文件等）或甲方要求的其他形式电子文档。以上图纸及说明应采用中文。
- 6.6 设计成果文件组成在专用条款中进一步明确

## 第七条 合同价、结算及支付方式

### 7.1 合同价

7.1.1 计价标准和计算办法：以项目批准文件中乙方负责设计内容建筑安装费的总和为设计收费计费额，依据 2002 年修订本（国家发展计划委员会建设部）《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10 号）计算工程基本设计收费，乘以相关系数（即设计收费=工程基本设计收费×专业调整系数×工程复杂调整系数×附加调整系数）；其中，复杂程度调整系数、专业调整系数、附加调整系数等见合同专用条款。

7.1.2 按本合同条款计算的合同价，视为乙方为完成本合同中规定的所有设计工作内容、

## 第三部分 合同专用条款

### 四、设计工作内容及要求

4.2.1 本合同设计范围：设计工作可分为方案设计（含调整）、初步设计、施工图设计、施工现场配合、配合竣工图编制等阶段。详见合同通用条款第四、第五条及合同专用条款4.2.2、5.1。

4.2.14.1 设计深度必须达到建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2003年版）的要求。

4.2.14.2 必须将水土保持方案中与工程相关的内容融入本项目的施工图设计内，并编制在工程概算内。

4.2.15 乙方应在方案设计阶段、施工图设计阶段分别组织开展广泛的方案公示、宣讲、意见征集及现场反馈，根据居民的合理意见对设计进行修改。

4.2.15 乙方应在后期配合阶段根据甲方的要求参与工程周例会。

### 五、设计阶段划分及各阶段工作内容

5.1 本项目设计分以下阶段进行：

方案设计（含估算编制）； 初步设计； 施工图设计； 后续施工配合服务； 竣工图编制； 其他

提供勘察任务书、勘察技术要求，编制总包、各专业工程、各分项工程招标文件中的技术要求和技术参数指标，满足招标需要。

### 七、合同价、结算及设计费用支付

#### 7.1 合同价

7.1.1 费用计算的系数按附表1；

7.1.2 合同暂定价为人民币 87.848385 万元（大写：捌拾柒万捌仟肆佰捌拾叁元捌角伍分），系以发改部门批复匡算或估算中乙方负责设计内容工程建筑安装费的总和约人民币 2361 万元（大写：贰仟叁佰陆拾壹万）为设计收费计费额计算，详细计算过程如下：

工程设计费（（1）工程设计收费基价 = （38.8+（103.8-38.8）×（2361-1000）/（3000-1000））×1.15×1.0×1.0=95.487375 万元

（2）设计费用下浮 8%: =95.487375 万元 ×（1-8%）=87.848385 万元）

7.2 合同结算价：最终结算价以项目竣工结算通过审计单位审核（或第三方审核）的结算审核结果为准。

#### 7.3 设计费用支付方式

7.3.1 设计工作全部完成且取得概算批复后，在财政资金到位时，支付至合同暂定价的 50%；

7.3.2 工程竣工验收后，支付至合同暂定价的 70%；

7.3.3 余款待工程的结算通过评审（或第三方审核）后，按合同审定价支付余额（若出现超付现象，乙方必须退还超付款项）。

因甲方政府财务审批流程原因未能在约定期限内付款的，不视为甲方违约。甲方付款前，乙方应向甲方提供等额正规发票，甲方如未收到相应发票有权延迟付款，且不构成违约。

### 八、设计进度及设计人员

#### 8.1 乙方参与本项目设计人员及其基本情况见附表 2 投入本项目人员汇总表

附表1 工程设计复杂程度调整系数、专业调整系数、附加调整系数选取表

序号	工程类别	复杂程度 调整系数	专业调整 系数	附加调整系 数
1	改造	1.15	1.0	1.0
2				

注：未涉及上述类别的工程，其设计收费计费额均计入\_\_\_\_\_工程。

附表2 投入本项目人员汇总表

序号	姓名	专业	技术职称	职责	联系方式	备注
1	陈桂亮	建筑	建筑设计工程师	项目负责人	+86-1868899 9654	
2	陈宇飞	装饰	建筑装饰设计高 级工程师	室内装饰装修专 业负责人	+86-1331680 0373	
3	顾峰	建筑	高级工程师	建筑专业负责人	+86-1858821 3132	
4	曹国辉	结构	高级工程师	结构设计专业负 责人	+86-1351075 0753	
5	朱国权	给排水	给排水高级工程 师	给排水专业负责 人	+86-1368242 3033	
6	戴文杰	电气	电气中级工程师	电气专业负责人	+86-1342375 3594	
7	王慧中	暖通	暖通高级工程师	暖通专业负责人	+86-1382887 9680	

曹国辉



发证机关:

二〇一一年四月十九日



使用有效期: 2025年08月28日  
- 2026年02月24日



## 中华人民共和国一级注册结构工程师 注册执业证书

本证书是中华人民共和国一级注册结构工程师的执业凭证,准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓 名: 曹国辉

性 别: 男

出生日期: 1977年08月12日

注册编号: S20064410482



聘用单位: 深圳市同济人建筑设计有限公司

注册有效期: 2024年12月04日-2026年12月31日

个人签名:

签名日期:

中华人民共和国  
住房和城乡建设部

行政审批专用章

(3)

11010810000461

发证日期: 2024年12月04日

## 深圳市建设工程设计合同

工 程 名 称 : 江贸工贸仓储楼改造工程

工 程 地 点 : 深圳市福田区保税区红花路 17 号

合 同 编 号 : GLSZ-JM-SJ-006

设计证书等级 : 建筑行业（建筑工程）甲级

委 托 人 : 深圳市福田区政府物业管理中心

发 包 人 : 深圳市金地房地产项目管理有限公司

设 计 人 : 深圳市同济人建筑设计有限公司



签 订 日 期: 2022 年 6 月 17 日

## 第一部分：合同协议书

发包人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

设计人：深圳市同济人建筑设计有限公司

受深圳市福田区政府物业管理中心（以下简称委托人或业主单位）委托，深圳市金地房地产项目管理有限公司（以下简称发包人）为江贸工贸仓储楼改造工程的代建单位。经过公开招标程序，确定深圳市同济人建筑设计有限公司（以下均简称设计人）为本项目的设计单位。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方就江贸工贸仓储楼改造项目工程设计有关事项协商一致，共同达成如下协议：

**第一条 本合同依据下列文件签订：**

1. 1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》。
1. 2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》（2015 年修订）。
1. 3 《深圳市城市规划条例》（2021 年修订）、《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
1. 4 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
1. 5 建设工程批准文件。

**第二条 本合同设计项目的内容：**

2. 1 工程名称：江贸工贸仓储楼改造项目

2. 2 设计指标（暂定）

建设用地面积	总建筑面积	建筑高度或层数	建筑覆盖率
4842.9 m <sup>2</sup>	17184.2 m <sup>2</sup>	6 层	37.6 %

2. 3 设计范围：本次招标为设计总包招标，设计招标范围包括但不限于：方案设计、初步设计（含扩初、成本估算配合）、施工图设计（含精细化审查）及后续施工配合服务、竣工图编制等前期工作及后续服务。设计范围包括完成此次项目的全部设计内容，内容包括但不限于规划用地范围内的规划、总图、建筑设计、结构设计（含微振设计）、

给排水设计、暖通设计、强弱电设计、特殊工艺设计（含三废系统、真空系统、空压系统、氮气系统等）、园林景观绿化（户外小品、包括但不限于景观雕塑、室外灯具、垃圾桶、休闲座椅、背景音乐等、景观专业需要的建筑、结构、水、电专业）设计、智能化设计及深化、装修设计【包含改造部分的室外装修、室内装修（包括但不限于室内精装修的方案设计及施工图设计、固定家具、门及五金配件等）、水电设计（含红线外水、电、燃气接驳设计、消防、网络、监控、门窗、电梯等）】、室外道路设计（含红线外市政路口接驳设计）、交通组织设计、管线迁改、泛光照明设计、标识设计、消防设计、钢结构设计、幕墙设计、燃气设计（如有）、水土保持工程设计、节能报告编制、节水报告编制、雨水回用、绿色建筑设计（如有）、海绵城市设计等以及设计相关专家论证、按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。以上所述和不限上述，本工程出现的各专业图纸必须达到施工图深度和发包人要求的设计深度。

### 第三条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件

序号	资料及文件名称	文件编号	份数	提交日期	有关事宜
1	工程地质勘察报告及房屋安全检测鉴定报告	\	1	施工图设计开始前	
2	改造设计任务书	\	1	施工图设计开始前	
3	项目各阶段报建批复文件	\	1	下一设计阶段开始前	

### 第四条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	改造方案设计文本	8	收到中标方案修改意见且合同签订后10天内	含电子光盘
2	改造扩初文件	8	方案确定后15天内	含电子光盘
3	施工图设计文件	8	扩初确认后15天后	含电子光盘

4	结构计算书(含微振设计)、节能计算书、绿建专篇(如有)、消防专篇、海绵设计专篇等其它归档文件	2	施工图审查通过后3日内	含电子光盘
5	建筑、景观、室内、标识等专业主要装饰材料样板	2	方案设计阶段	提供通过发包人确认的样板
6	建筑、景观、室内、标识等专业的装饰材料样板手册	2	施工图设计阶段	提供通过发包人确认的实物、图片(完善方案设计阶段样板)
7	建筑、景观、室内、标识等专业所需的材料样板	2	施工服务阶段	
8	竣工图	8	竣工备案阶段	含电子光盘

## 第五条 合同价及付款进度

5.1 本项目根据《福田区政府投资项目工程设计计费参考体系》(以下简称收费标准)中的非三优计费标准取费,计费基数(建安费)暂定为12785.7万元,本项目的非三优工程设计服务费暂定为537.3605人民币(含税),BIM技术应用费23.1987万元(含税),合同价合计暂定为560.559139万元人民币(含税,下浮10%);设计服务费和BIM技术应用费计算过程详见本部分附件1(设计服务费及BIM技术应用费计算书)。

### 5.2 付款开票信息

合同总价款已包括设计人为履行本合同义务所发生的一切费用。实际设计费结算以区发改部门批复的项目总概算中建安费为计费额,设计费计算系数参照收费标准、本合同附件(设计费计算书)及工程实际情况调整确定。设计人同意以发包人委托专业审核单位核定的结算价款作为本项目的结算价。如本项目被政府相关部门抽查审核的,最终结算金额以政府相关部门核查确定的结算价或按照政府相关部门核查意见调整后的结算价款为准。如政府相关部门核查后确定的结算价或按照政府相关部门核查意见调整后的结算价款较前述专业审核单位核定结算价款少的,设计人应无条件全额退回超付款项。

### 5.3 待计划资金落实后,设计费支付进度详见下表。

付费次序	占设计费比例(不含BIM技术应用费)	付费额(万元)	付费时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%(预付款)	支付合同暂定价的10%	签订合同七天内

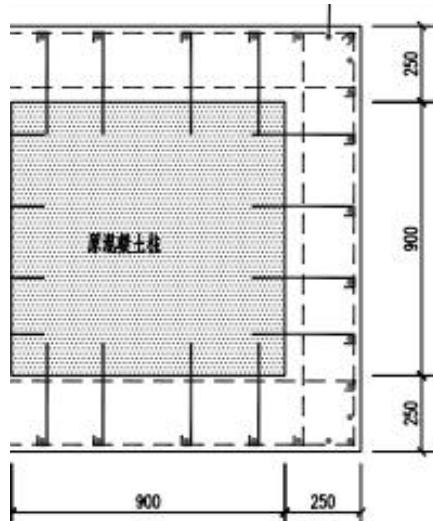
(本页无正文, 为《江贸工贸仓储楼改造项目设计合同》的签署页)

发包人 (公章):  深圳市金地房地产项目管理有限公司 法定代表人或其授权代表: (签字): 	设计人 (公章):  深圳市同济人建筑设计有限公司 法定代表人或其授权代表: (签字): 
地址: 邮政编码: 纳税人识别号: 联系电话: 传真:	地址: 深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号 同方信息港 D 栋六层 邮政编码: 518057 纳税人识别号: 91440300726174579C 联系电话: 0755-86296227 传真: 0755-86296212

签订合同日期: 2022 年 月 日

附件二：项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责	
陈桂亮	1977	建筑	本科	副总建筑师	工程师	一级注册建筑师	项目负责人	
黄亮	1989	建筑	本科	设计师	工程师	/	室内精装负责人	
曹国辉	1977	结构	硕士	结构副总工程师	高级	一级注册结构工程师	结构负责人	
朱国权	1974	给排水	本科	给排水副总工程师	高级	/	给排水负责人	
戴文杰	1964	电气	本科	设备所经理 副主任工程师	中级	/	电气负责人	
郝亮	1977	暖通	本科	主任工程师	高级	/	暖通负责人	



同济大学建筑设计研究院  
(集团)有限公司  
TONGJI ARCHITECTURAL DESIGN GROUP CO., LTD.

深圳市同济人建筑设计有限公司

SHENZHEN TONGJI ARCHITECTS CO., LTD. SHENZHEN

深圳市南山区科技园北区南山大道11号同方信息港D栋五层

D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR

11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR. SHENZHEN. P.R.C

Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212

项目名称

江贸工贸仓储楼改造项目

项目编号 22-YT-004预

子项名称

审定		日期	
审核	曹国辉	曹国辉	日期 2023-5-4
校对	林业彬	林业彬	日期 2023-5-4
设计总负责人	陈桂亮	陈桂亮	日期 2023-5-4
项目经理	黄亮	黄亮	日期 2023-5-4
专业负责人	曹国辉	曹国辉	日期 2023-5-4
设计	徐钊	徐钊	日期 2023-5-4
绘图	徐钊	徐钊	日期 2023-5-4

图纸名称

地下室底板改造平面图

专业	结构	设计阶段	施工图
图号	JGS-02	修改版次	2.0

出图章

广东省建设工程勘察设计出图专用章  
单位名称:深圳市同济人建筑设计有限公司  
业务范围:建筑行业建筑工程甲级  
资质证书编号: A144016533  
有效期至: 2029年11月19日

注册执业人

中华人民共和国一级注册结构工程师  
姓名: 曹国辉  
注册号: 4401653-S017  
有效期: 至2026年12月

本图须加盖本院出图章,否则一律无效

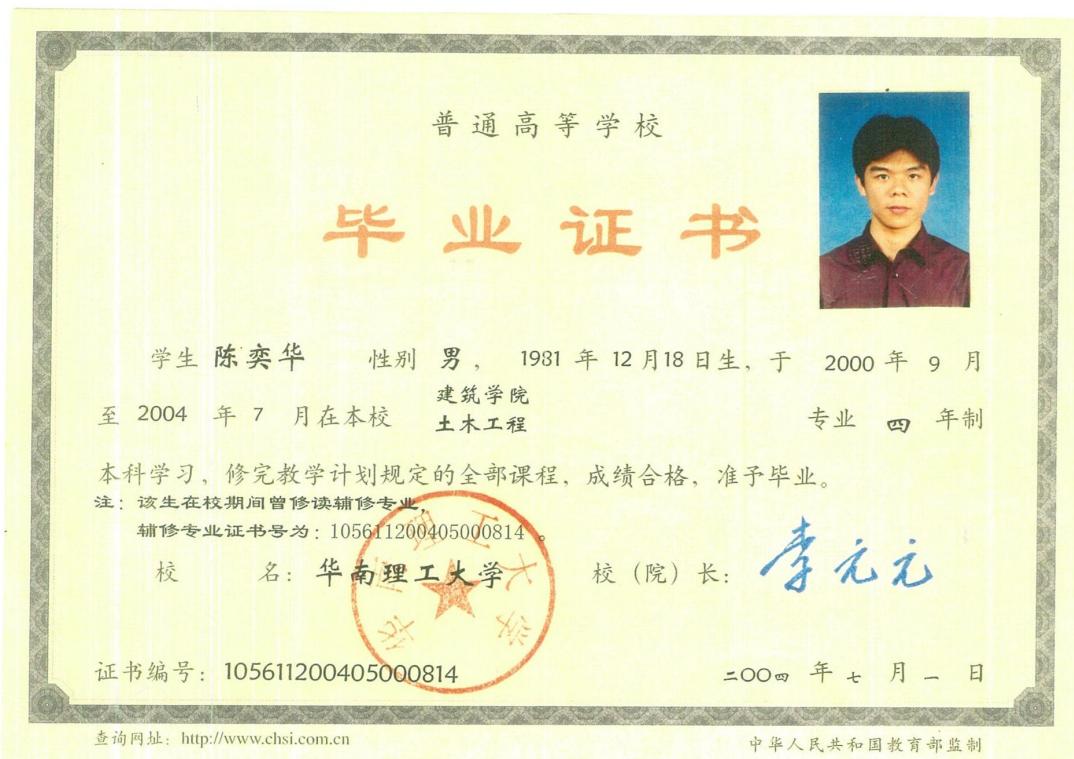
注: 基土交接面  
(基土交接面  
基 (实线) : 基 (虚线) :  
基 (虚线) : 基 (虚线)  
1层~2层)

3), 采用胶粘剂等级为A级。  
光梁不小于34d; 梁腰筋不小于10d;

土。

圆柱配筋同下层。  
600, 水平钢筋植入柱内内250, 竖向钢筋植入底板250。  
10膨胀混凝土, Q1高度为地下室底板到一层板底, 植入板内100  
x600, 钢筋植入底板内250, 水平筋植入

陈奕华



使用有效期: 2025年11月10日  
- 2026年05月09日



## 中华人民共和国一级注册结构工程师 注册执业证书

本证书是中华人民共和国一级注册结构工程师的执业凭证,准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓 名: 陈奕华

性 别: 男

出生日期: 1981年12月18日

注册编号: S20124410757



聘用单位: 深圳市同济人建筑设计有限公司

注册有效期: 2024年12月04日-2027年12月31日

个人签名:

陈奕华

签名日期:

2025.11.10



发证日期: 2024年12月04日

合同编号：YT-G-2022-YTQ-018

正本

## 深圳市建筑工程设计合同

工程名称：盐田区 J302-0011 地块项目全过程设计

建设地点：深圳市盐田区

发包人（甲方）：深圳市盐田人才安居有限公司

设计人（乙方）：深圳市同济人建筑设计有限公司

签订日期：2022年11月21日

2017年版

## 第一部分 协议书

发包人（甲方）：深圳市盐田人才安居有限公司  
设计人（乙方）：深圳市同济人建筑设计有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市建设工程管理条例》、《工程设计资质标准》《建设工程抗震管理条例》以及其他相关法律，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。双方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

### 一、工程概况

1. 工程名称：盐田区 J302-0011 地块目（盐田变电站综合改造项目）
2. 建设地点：深圳市盐田区
3. 建设规模：具体见《设计任务书》
4. 投资规模：90000 万元
5. 资金来源：企业自筹、融资

### 二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：详见《设计任务书》及招标文件中的设计工作范围
2. 设计内容：具体见《设计任务书》
3. 设计阶段：具体见《设计任务书》

具体设计要求和工作内容，详见通用条款、专用条款或附加条款。

### 三、设计周期

计划开始设计日期：年 月 日。

计划完成设计日期：年 月 日。

具体设计周期以专用条款约定为准。

### 四、设计费签约价

设计费含增值税价暂定为：人民币陆佰玖拾玖万玖仟肆佰陆拾玖元整（¥6,999,469.00元）；设计费不含增值税价为：人民币陆佰陆拾万叁仟贰佰柒拾贰元陆角肆分（¥：6,603,272.64元）；增值税率为：6%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

设计费计取、调整及支付，详见通用条款或专用条款约定。

### 五、发包人代表与设计人代表

发包人代表：熊鹏

设计人代表：邓伯阳

### 六、合同文件的构成

1. 本协议书与下列文件一起构成整体合同文件：

- (1) 说明；
- (2) 目录；
- (3) 通用条款；
- (4) 专用条款；
- (5) 附加条款。

### 七、补充协议

本合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议。

七、合同生效

本合同自 双方签字盖章之日起 生效。

八、合同份数

本合同正本一式 2 份，甲、乙双方各执 1 份，副本一式 9 份，甲方执 6 份，乙方执 3 份，正副本不一致时以正本为准。

甲方： 深圳市盐田人才安居有限公司

(盖章)

住所： 深圳市盐田区盐田现代产业服务中心  
(一期) A 座 14ABC

邮编： 518000

法定代表人  
或其授权代理人：

纳税人识别号： 91440300MA5EC5FU9J

开户银行： 中信银行股份有限公司深圳盐田支行

账号： 8110301013400176610

电话： 0755-25250091

乙方： 深圳市同济人建筑设计有限公司

(盖章)

住所： 深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方  
信息港 D 栋六层

邮编： 518057

法定代表人  
或其授权代理人：

纳税人识别号： 91440300726174579C

开户银行： 招商银行深圳云城支行

账号： 755901759610803

电话： 0755-86296232

合同签订地点： 深圳市

合同签订时间： 2022 年 11 月 21 日

4.2 项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
邓伯阳	1973. 7	建筑	硕士	副总经理 项目运营中心总监 技术质量部主任 景观设计所所长	高级	国家一级注册建筑师	项目负责人/主创设计师
樊锐	1975. 6	建筑	本科	副主任建筑师 建筑设计四所二部经理	高级	国家一级注册建筑师	建筑方案/初步设计负责人
高泉	1971. 8	建筑	本科	副总建筑师 建筑技术质量部副主任	高级	国家一级注册建筑师	建筑专业审核人
董小英	1990. 11	建筑	本科	建筑设计四所部门经理	中级	国家一级注册建筑师	方案设计
岑运勇	1981. 10	建筑	本科	建筑六所副所长	中级	-	方案设计
陈奕华	1981. 12	结构	本科	结构四所副所长	中级	国家一级注册结构师	结构专业设计负责人
孙平	1975. 10	结构	本科	助理总经理 结构副总工程师	高级	国家一级注册结构师	结构专业审核人
杨斌	1968. 10	电气	本科	技术质量部助理总经理 电气总工程师	高级	国家注册电气工程师	电气、弱电专业设计负责人
赵铁刚	1982. 9	电气	本科	设备所所长 助理主任工程师	高级	-	电气、弱电专业审核人
胡丰丽	1986. 7	给排水	硕士	专业负责人	中级	国家注册公用设备工程师	给排水专业设计负责人
朱国权	1974. 10	给排水	本科	给排水副总工程师	高级	-	给排水专业审核人
王慧中	1979. 2	暖通	本科	暖通副总工程师	高级	国家注册设备工程师	通风空调专业设计负责人
耿真	1982. 12	暖通	本科	副主任工程师 设备所长助理 暖通设计一部经理	高级	-	通风空调专业审核人
邹芸	1978. 9	装修	本科	设计师	中级	-	装修设计负责人
张晔	1979. 11	景观	本科	主任设计师	高级	-	室外工程专业设计负责人
晏涛	1985. 9	工程造价	专科	造价员	中级	-	工程造价专业设计负责人

4.2 技术经济指标（为暂定值，最终以政府相关职能部门审批为准，变电站指标以我司与供电局签订的合作协议为准）

地块经济技术指标		
项目		经济技术指标
用地面积 (m <sup>2</sup> )		12272
容积率		4.50
建筑覆盖率	塔楼	≤25%
	裙房	≤50%
绿化率		≥30%
建筑限高		100m
停车位 (个)		机动车 618 非机动车 682
总建筑面积		86515
计容总建筑面积 (m <sup>2</sup> )		55223
其中	变电站	110KV/220KV户内变电站 6500
	技术服务用房	盐田局 8975
	住宅建筑	保租房 36448 (520套)
	配套商业	小型商业 500 3班幼儿园 900
	公共配套设施	物业服务用房 150 社区管理用房 300 社区警务室 50 便民服务站 400
		文化活动室 1000
		不计规定容积率面积
		架空层 ≤2400
		地下车库 ≤25892
	变电站设备用房 ≤3000	

### 5.1 设计范围及设计内容（详见设计任务书）

5.1.1 除了项目规划用地红线内，设计范围还包括：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_. 造成超出红线范围设计的责任方为：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.2 具体项目的基本设计内容为：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.3 具体项目的特定专项设计内容为：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.4 具体项目的其他设计内容为：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 5.2 设计服务阶段

5.2.1 对应于基本设计内容的设计服务阶段为：

本次招标内容为全过程设计，包含除变电站部分以外的所有设计全过程工作。

方案及初设阶段内容，包括但不限于：前期设计配合（落实项目规划指标、概念设计、配合办理专项规划报批、参加与供电局的沟通谈判、基坑支护设计配合等）、方案设计（含地下室和人防设计、投资估算）、精装修及园林景观概念设计，初步设计（施工单位招标图含装配式建筑方案图）及概算编制、超限审查、基础施工图设计，专项及专题研究（包括但不限于限高、防洪、抗震、绿建、节能、水保、环评、地灾、交评、交通规划、道路开口等）、报建配合（含与政府相关部门沟通，直至取得建筑设计方案核查意见书）、泛光照明方案设计、施工单位招标配合（含提供施工单位招标设计图、概算、发包人技术要求等招标配合）及后续相关设计交接、技术及观感材料把控（包括提供立面指导手册）、对施工图进行精细化审图、对设计变更进行技术审核等。

施工图阶段内容，包括但不限于：施工图设计及施工配合（含提供施工单位招标配合及相关设计交接、后续技术把控、施工图审核）；泛光照明施工图设计；精装修方案至施工图设计；交通规划；二次深化设计；BIM设计；绿色建筑；、装配式建筑构件设计、编制竣工图；竣工结（决）算（含审计）配合服务；报建配合；变更配合；设计总体管理等。

设计人须无条件配合变电站设计及报批报建工作。

5.2.2 对应于特定专项设计内容的设计服务阶段为：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.2.3 对应于其他设计内容的设计服务阶段：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 6. 设计要求

#### 6.1 设计一般要求

6.1.1 作为设计依据的文件或资料还包括：《深圳市人才安居集团有限公司方案深化设计编制深度要求》。

#### 6.2 设计遵循的法律和技术标准

6.2.1 合同当事人对于设计应遵循的法律和技术标准的特别要求：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

6.2.6 发包人对工程项目提出的技术标准、功能要求高于或严于现行技术标准的，是指：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

设计人在签订合同前[√]已经[ ]没有预见前述技术标准和功能要求的复杂程度，签约合同价中[√]包含[ ]不包含由此产生的设计费用。

6.2.8 设计确需使用其他国家或地区技术标准的，发包人与设计人约定原文版本和中文译本提供方为[ / ]发包人[ / ]设计人；该标准的名称、提供份数、时间及费用承担等事项约定为：\_\_\_\_\_。

6.2.9 本项目[√]属于[ ]不属于绿色建筑，按国家绿色建筑二星级（级别）进行设计。

6.2.10 本项目[√]属于[ ]不属于装配式建筑。

6.2.11 本项目[√]要求[ ]不要求设置海绵城市设施。

6.2.12 本项目[√]要求[ ]不要求按BIM正向模式设计，承包人应采用正向设计方式创建建筑信息模型，并满足本项目设计任务书中BIM设计要求。

4.1.2 设计原始资料的内容、名称、形式、份数和提交时间节点，由专用条款约定。

#### 4.2 设计原始资料的提供

4.2.1 发包人应在设计开展前或按第 4.1.2 条专用条款约定时间，向设计人提供设计所必需的设计原始资料，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性负责。

4.2.2 按照法律规定确需在设计开始后方能提供的设计原始资料，发包人应在不影响设计人正常设计的前提下，及时向设计人提供。

4.2.3 发包人提交设计原始资料超过约定期限在 15 天及以内的，设计人按合同原约定的交付设计文件时间相应顺延；超过约定期限 15 天以外的，设计人有权重新确定提交设计文件的时间。设计原始资料逾期提供而导致增加设计工作量的，设计人可以要求发包人延长设计周期。

4.2.4 设计人发现发包人提供的设计原始资料存在错漏等问题的，设计人应及时通知发包人并经发包人确认。

### 5. 设计服务范围、内容及阶段

#### 5.1 设计范围及设计内容

5.1.1 设计范围应限制在项目规划用地红线内。设计范围超出该红线范围的，应由专用条款约定，且注明责任方。超红线范围设计的，应由责任方（发包人或设计人）承担由此可能产生的风险。

5.1.2 发包人委托设计人开展的设计内容应位于设计范围内，且可分为基本设计内容、特定专项设计内容和其他设计内容。

5.1.3 基本设计内容如下：

(1) 关于建筑本体（含地下室）的基础性设计内容。即由如下常规设计专业，按照剔除工程专项设计和基坑支护内容之后的《建筑工程设计文件编制深度规定》，能保障建筑本体（含地下室）顺利通过消防验收（含消防备案）、人防验收（或人防备案）、节能验收、竣工验收和规划验收，且建成后可维持自身基本运转功能的必需的工程设计内容：1) 建筑专业（应含电梯选型）；2) 结构专业；3) 建筑电气专业；4) 给排水专业；5) 通风与空气调节专业。

(2) 关于建筑小区的基础性设计内容。即按照剔除风景园林工程设计、环境工程设计和基坑支护内容之后的《建筑工程设计文件编制深度规定》，能保障建筑小区建成后可维持自身基本运转功能的必需的工程设计内容，包括总平面图、小区道路、绿地、水体、广场、停车场、机电管线综合的工程设计。

具体项目的基本设计内容，可由专用条款约定。

5.1.4 特定专项设计内容如下：建筑装饰工程；建筑幕墙工程；轻型钢结构工程；建筑智能化系统；照明工程；消防设施工程。此六项特定专项设计内容的细分涵义，按《工程设计资质标准》执行。

具体项目的特定专项设计内容，应由专用条款约定。

5.1.5 其他设计内容，是指除了基本设计内容和特定专项设计内容之外的工程设计内容。具体可由专用条款约定。

#### 5.2 设计服务阶段

5.2.1 对应于基本设计内容的设计服务阶段，应包括方案设计、初步设计（含编制初步设计概算）、施工图设计和施工配合服务。专用条款另有约定的，按约定执行。

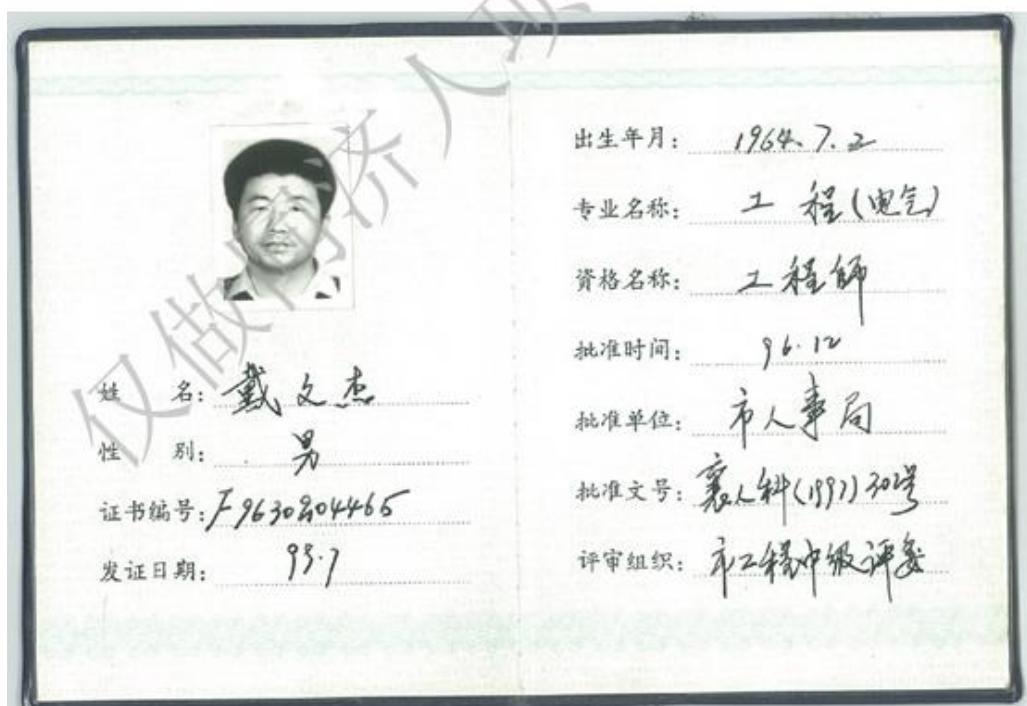
5.2.2 对应于特定专项设计内容的设计服务阶段，应包括方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合服务。专用条款另有约定的，按约定执行。

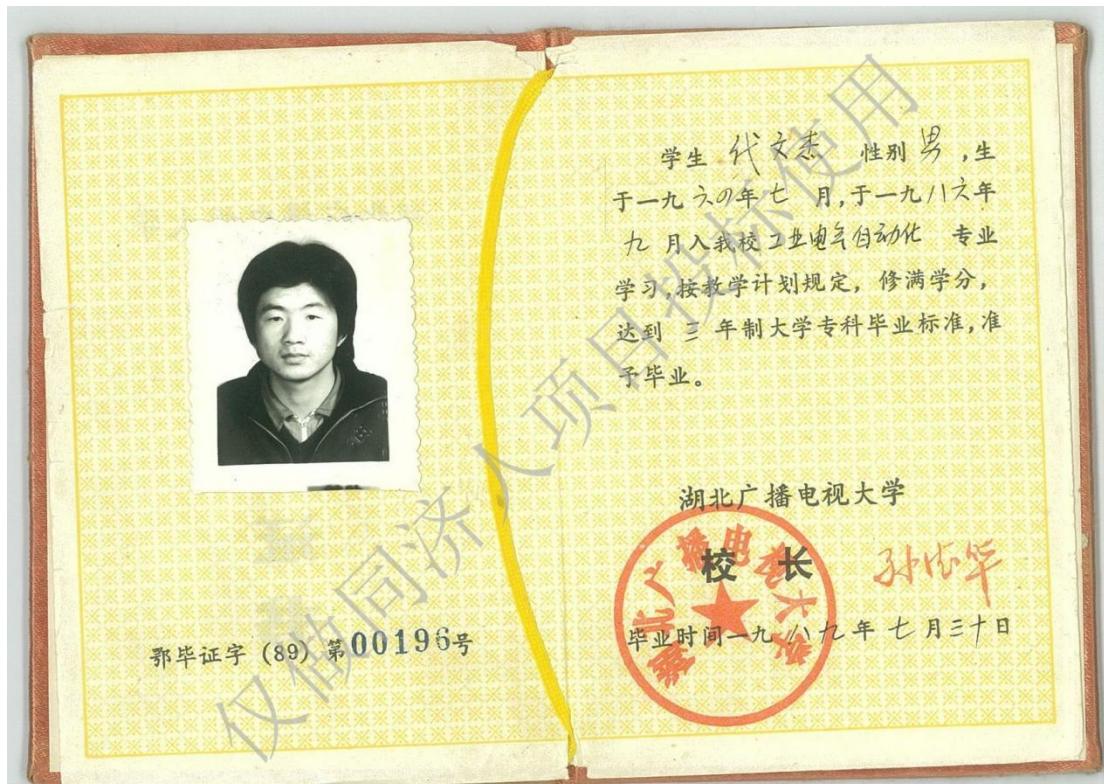
5.2.3 对应于其他设计内容的设计服务阶段，应包括方案设计、初步设计（含编制初步设计概算）、施工图设计和施工配合服务。专用条款另有约定的，按约定执行。

### 6. 设计要求

#### 6.1 设计一般要求

戴文杰





## 深圳市建设工程设计合同

工 程 名 称 : 江贸工贸仓储楼改造工程

工 程 地 点 : 深圳市福田区保税区红花路 17 号

合 同 编 号 : GLSZ-JM-SJ-006

设计证书等级 : 建筑行业（建筑工程）甲级

委 托 人 : 深圳市福田区政府物业管理中心

发 包 人 : 深圳市金地房地产项目管理有限公司

设 计 人 : 深圳市同济人建筑设计有限公司



签 订 日 期: 2022 年 6 月 17 日

## 第一部分：合同协议书

发包人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

设计人：深圳市同济人建筑设计有限公司

受深圳市福田区政府物业管理中心（以下简称委托人或业主单位）委托，深圳市金地房地产项目管理有限公司（以下简称发包人）为江贸工贸仓储楼改造工程的代建单位。经过公开招标程序，确定深圳市同济人建筑设计有限公司（以下均简称设计人）为本项目的设计单位。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方就江贸工贸仓储楼改造项目工程设计有关事项协商一致，共同达成如下协议：

**第一条 本合同依据下列文件签订：**

1. 1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》。
1. 2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》（2015 年修订）。
1. 3 《深圳市城市规划条例》（2021 年修订）、《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
1. 4 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
1. 5 建设工程批准文件。

**第二条 本合同设计项目的内容：**

2. 1 工程名称：江贸工贸仓储楼改造项目

2. 2 设计指标（暂定）

建设用地面积	总建筑面积	建筑高度或层数	建筑覆盖率
4842.9 m <sup>2</sup>	17184.2 m <sup>2</sup>	6 层	37.6 %

2. 3 设计范围：本次招标为设计总包招标，设计招标范围包括但不限于：方案设计、初步设计（含扩初、成本估算配合）、施工图设计（含精细化审查）及后续施工配合服务、竣工图编制等前期工作及后续服务。设计范围包括完成此次项目的全部设计内容，内容包括但不限于规划用地范围内的规划、总图、建筑设计、结构设计（含微振设计）、

给排水设计、暖通设计、强弱电设计、特殊工艺设计（含三废系统、真空系统、空压系统、氮气系统等）、园林景观绿化（户外小品、包括但不限于景观雕塑、室外灯具、垃圾桶、休闲座椅、背景音乐等、景观专业需要的建筑、结构、水、电专业）设计、智能化设计及深化、装修设计【包含改造部分的室外装修、室内装修（包括但不限于室内精装修的方案设计及施工图设计、固定家具、门及五金配件等）、水电设计（含红线外水、电、燃气接驳设计、消防、网络、监控、门窗、电梯等）】、室外道路设计（含红线外市政路口接驳设计）、交通组织设计、管线迁改、泛光照明设计、标识设计、消防设计、钢结构设计、幕墙设计、燃气设计（如有）、水土保持工程设计、节能报告编制、节水报告编制、雨水回用、绿色建筑设计（如有）、海绵城市设计等以及设计相关专家论证、按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。以上所述和不限上述，本工程出现的各专业图纸必须达到施工图深度和发包人要求的设计深度。

### 第三条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件

序号	资料及文件名称	文件编号	份数	提交日期	有关事宜
1	工程地质勘察报告及房屋安全检测鉴定报告	\	1	施工图设计开始前	
2	改造设计任务书	\	1	施工图设计开始前	
3	项目各阶段报建批复文件	\	1	下一设计阶段开始前	

### 第四条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	改造方案设计文本	8	收到中标方案修改意见且合同签订后10天内	含电子光盘
2	改造扩初文件	8	方案确定后15天内	含电子光盘
3	施工图设计文件	8	扩初确认后15天后	含电子光盘

4	结构计算书(含微振设计)、节能计算书、绿建专篇(如有)、消防专篇、海绵设计专篇等其它归档文件	2	施工图审查通过后3日内	含电子光盘
5	建筑、景观、室内、标识等专业主要装饰材料样板	2	方案设计阶段	提供通过发包人确认的样板
6	建筑、景观、室内、标识等专业的装饰材料样板手册	2	施工图设计阶段	提供通过发包人确认的实物、图片(完善方案设计阶段样板)
7	建筑、景观、室内、标识等专业所需的材料样板	2	施工服务阶段	
8	竣工图	8	竣工备案阶段	含电子光盘

### 第五条 合同价及付款进度

5.1 本项目根据《福田区政府投资项目工程设计计费参考体系》(以下简称收费标准)中的非三优计费标准取费,计费基数(建安费)暂定为12785.7万元,本项目的非三优工程设计服务费暂定为537.3605人民币(含税),BIM技术应用费23.1987万元(含税),合同价合计暂定为560.559139万元人民币(含税,下浮10%);设计服务费和BIM技术应用费计算过程详见本部分附件1(设计服务费及BIM技术应用费计算书)。

#### 5.2 付款开票信息

合同总价款已包括设计人为履行本合同义务所发生的一切费用。实际设计费结算以区发改部门批复的项目总概算中建安费为计费额,设计费计算系数参照收费标准、本合同附件(设计费计算书)及工程实际情况调整确定。设计人同意以发包人委托专业审核单位核定的结算价款作为本项目的结算价。如本项目被政府相关部门抽查审核的,最终结算金额以政府相关部门核查确定的结算价或按照政府相关部门核查意见调整后的结算价款为准。如政府相关部门核查后确定的结算价或按照政府相关部门核查意见调整后的结算价款较前述专业审核单位核定结算价款少的,设计人应无条件全额退回超付款项。

#### 5.3 待计划资金落实后,设计费支付进度详见下表。

付费次序	占设计费比例(不含BIM技术应用费)	付费额(万元)	付费时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%(预付款)	支付合同暂定价的10%	签订合同七天内

(本页无正文, 为《江贸工贸仓储楼改造项目设计合同》的签署页)

发包人 (公章):  深圳市金地房地产项目管理有限公司 法定代表人或其授权代表: (签字): 	设计人 (公章):  深圳市同济人建筑设计有限公司 法定代表人或其授权代表: (签字): 
地址: 邮政编码: 纳税人识别号: 联系电话: 传真:	地址: 深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号 同方信息港 D 栋六层 邮政编码: 518057 纳税人识别号: 91440300726174579C 联系电话: 0755-86296227 传真: 0755-86296212

签订合同日期: 2022 年 月 日

附件二：项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
陈桂亮	1977	建筑	本科	副总建筑师	工程师	一级注册建筑师	项目负责人
黄亮	1989	建筑	本科	设计师	工程师	/	室内精装负责人
曹国辉	1977	结构	硕士	结构副总工程师	高级	一级注册结构工程师	结构负责人
朱国权	1974	给排水	本科	给排水副总工程师	高级	/	给排水负责人
戴文杰	1964	电气	本科	设备所经理 副主任工程师	中级	/	电气负责人
郝亮	1977	暖通	本科	主任工程师	高级	/	暖通负责人

<p style="text-align: right;">深圳市福田区人民政府物业管理中心</p>																											
<p style="text-align: center;">设计单位</p> <div style="text-align: center;">  <p>同济大学建筑设计研究院 (集团)有限公司 TONGJI ARCHITECTURAL DESIGN GROUP CO., LTD.</p> </div>																											
<p style="text-align: center;">深圳市同济人建筑设计有限公司</p> <p style="text-align: center;">TONGJI ARCHITECTS CO., LTD. SHENZHEN</p> <p style="text-align: center;">深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋五层 D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR 11 LANGSHAN RD. NANSHAN DIST. SHENZHEN, P.R.C Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212</p>																											
<p style="text-align: center;">项目名称</p> <p style="text-align: center;">江贸工贸仓库楼改造工程</p>																											
<p style="text-align: center;">项目编号 22-YT-004</p>																											
<p style="text-align: center;">子项名称</p>																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">序号</th> <th style="text-align: center;">姓名</th> <th style="text-align: center;">日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">审核</td> <td style="text-align: center;">戴文杰</td> <td style="text-align: center;">2022-08-25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">校对</td> <td style="text-align: center;">陈丹萍</td> <td style="text-align: center;">2022-08-25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">设计负责人</td> <td style="text-align: center;">陈桂亮</td> <td style="text-align: center;">2022-08-25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">项目经理</td> <td style="text-align: center;">黄亮</td> <td style="text-align: center;">2022-08-25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">专业负责人</td> <td style="text-align: center;">戴文杰</td> <td style="text-align: center;">2022-08-25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">设计</td> <td style="text-align: center;">黄千桓</td> <td style="text-align: center;">2022-08-25</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">绘图</td> <td style="text-align: center;">黄千桓</td> <td style="text-align: center;">2022-08-25</td> </tr> </tbody> </table>				序号	姓名	日期	审核	戴文杰	2022-08-25	校对	陈丹萍	2022-08-25	设计负责人	陈桂亮	2022-08-25	项目经理	黄亮	2022-08-25	专业负责人	戴文杰	2022-08-25	设计	黄千桓	2022-08-25	绘图	黄千桓	2022-08-25
序号	姓名	日期																									
审核	戴文杰	2022-08-25																									
校对	陈丹萍	2022-08-25																									
设计负责人	陈桂亮	2022-08-25																									
项目经理	黄亮	2022-08-25																									
专业负责人	戴文杰	2022-08-25																									
设计	黄千桓	2022-08-25																									
绘图	黄千桓	2022-08-25																									
<p style="text-align: center;">图纸名称</p> <p style="text-align: center;">图例及主要设备材料表</p>																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">专业</th> <th style="text-align: center;">电气</th> <th style="text-align: center;">设计阶段</th> <th style="text-align: center;">施工图</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">图号</td> <td style="text-align: center;">QDS-1-04</td> <td style="text-align: center;">修改版次</td> <td style="text-align: center;">2.0</td> </tr> </tbody> </table>				专业	电气	设计阶段	施工图	图号	QDS-1-04	修改版次	2.0																
专业	电气	设计阶段	施工图																								
图号	QDS-1-04	修改版次	2.0																								
<p style="text-align: center;">出图审核</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <p>广东省建设工程勘察设计出图专用章</p> <p>单位名称:深圳市同济人建筑设计有限公司</p> <p>业务范围:建筑行业建筑工程甲级</p> <p>资质证书编号: A144016533</p> <p>有效期至: 2029年11月19日</p> </div>																											
<p style="text-align: center;">注册执业人</p>																											
<p style="text-align: center;">本图章加盖本项目图签章,否则一律无效</p>																											

赵铁刚



合同编号：YT-G-2022-YTQ-018

正本

## 深圳市建筑工程设计合同

工程名称：盐田区 J302-0011 地块项目全过程设计

建设地点：深圳市盐田区

发包人（甲方）：深圳市盐田人才安居有限公司

设计人（乙方）：深圳市同济人建筑设计有限公司

签订日期：2022 年 11 月 21 日

2017 年版

## 第一部分 协议书

发包人（甲方）：深圳市盐田人才安居有限公司  
设计人（乙方）：深圳市同济人建筑设计有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市建设工程管理条例》、《工程设计资质标准》《建设工程抗震管理条例》以及其他相关法律，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。双方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

### 一、工程概况

1. 工程名称：盐田区 J302-0011 地块目（盐田变电站综合改造项目）
2. 建设地点：深圳市盐田区
3. 建设规模：具体见《设计任务书》
4. 投资规模：90000 万元
5. 资金来源：企业自筹、融资

### 二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：详见《设计任务书》及招标文件中的设计工作范围
2. 设计内容：具体见《设计任务书》
3. 设计阶段：具体见《设计任务书》

具体设计要求和工作内容，详见通用条款、专用条款或附加条款。

### 三、设计周期

计划开始设计日期：年 月 日。

计划完成设计日期：年 月 日。

具体设计周期以专用条款约定为准。

### 四、设计费签约价

设计费含增值税价暂定为：人民币陆佰玖拾玖万玖仟肆佰陆拾玖元整（¥6,999,469.00元）；设计费不含增值税价为：人民币陆佰陆拾万叁仟贰佰柒拾贰元陆角肆分（¥：6,603,272.64元）；增值税率为：6%。不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。

设计费计取、调整及支付，详见通用条款或专用条款约定。

### 五、发包人代表与设计人代表

发包人代表：熊鹏

设计人代表：邓伯阳

### 六、合同文件的构成

1. 本协议书与下列文件一起构成整体合同文件：

- (1) 说明；
- (2) 目录；
- (3) 通用条款；
- (4) 专用条款；
- (5) 附加条款。

### 七、补充协议

本合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议。

七、合同生效

本合同自 双方签字盖章之日起 生效。

八、合同份数

本合同正本一式 2 份，甲、乙双方各执 1 份，副本一式 9 份，甲方执 6 份，乙方执 3 份，正副本不一致时以正本为准。

甲方： 深圳市盐田人才安居有限公司  
(盖章)

住所： 深圳市盐田区盐田现代产业服务中心  
(一期) A 座 14ABC

邮编： 518000

法定代表人  
或其授权代理人：  


纳税人识别号： 91440300MA5EC5FU9J

开户银行： 中信银行股份有限公司深圳盐田支行

账号： 8110301013400176610

电话： 0755-25250091

乙方： 深圳市同济人建筑设计有限公司  
(盖章)

住所： 深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方  
信息港 D 栋六层

邮编： 518057

法定代表人  
或其授权代理人：  
  
4403056296128

纳税人识别号： 91440300726174579C

开户银行： 招商银行深圳云城支行

账号： 755901759610803

电话： 0755-86296232

合同签订地点：深圳市

合同签订时间：2022 年 11 月 21 日

4.2 项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
邓伯阳	1973. 7	建筑	硕士	副总经理 项目运营中心总监 技术质量部主任 景观设计所所长	高级	国家一级注册建筑师	项目负责人/主创设计师
樊锐	1975. 6	建筑	本科	副主任建筑师 建筑设计四所二部经理	高级	国家一级注册建筑师	建筑方案/初步设计负责人
高泉	1971. 8	建筑	本科	副总建筑师 建筑技术质量部副主任	高级	国家一级注册建筑师	建筑专业审核人
董小英	1990. 11	建筑	本科	建筑设计四所部门经理	中级	国家一级注册建筑师	方案设计
岑运勇	1981. 10	建筑	本科	建筑六所副所长	中级	-	方案设计
陈奕华	1981. 12	结构	本科	结构四所副所长	中级	国家一级注册结构师	结构专业设计负责人
孙平	1975. 10	结构	本科	助理总经理 结构副总工程师	高级	国家一级注册结构师	结构专业审核人
杨斌	1968. 10	电气	本科	技术质量部助理总经理 电气总工程师	高级	国家注册电气工程师	电气、弱电专业设计负责人
赵铁刚	1982. 9	电气	本科	设备所所长 助理主任工程师	高级	-	电气、弱电专业审核人
胡丰丽	1986. 7	给排水	硕士	专业负责人	中级	国家注册公用设备工程师	给排水专业设计负责人
朱国权	1974. 10	给排水	本科	给排水副总工程师	高级	-	给排水专业审核人
王慧中	1979. 2	暖通	本科	暖通副总工程师	高级	国家注册设备工程师	通风空调专业设计负责人
耿真	1982. 12	暖通	本科	副主任工程师 设备所所长助理 暖通设计一部经理	高级	-	通风空调专业审核人
邹芸	1978. 9	装修	本科	设计师	中级	-	装修设计负责人
张晔	1979. 11	景观	本科	主任设计师	高级	-	室外工程专业设计负责人
晏涛	1985. 9	工程造价	专科	造价员	中级	-	工程造价专业设计负责人

4.2 技术经济指标（为暂定值，最终以政府相关职能部门审批为准，变电站指标以我司与供电局签订的合作协议为准）

地块经济技术指标		
项目		经济技术指标
用地面积 (m <sup>2</sup> )		12272
容积率		4.50
建筑覆盖率	塔楼	≤25%
	裙房	≤50%
绿化率		≥30%
建筑限高		100m
停车位 (个)		机动车 618 非机动车 682
总建筑面积		86515
计容总建筑面积 (m <sup>2</sup> )		55223
其中	变电站	110KV/220KV户内变电站 6500
	技术服务用房	盐田局 8975
	住宅建筑	保租房 36448 (520套)
	配套商业	小型商业 500 3班幼儿园 900
	公共配套设施	物业服务用房 150 社区管理用房 300 社区警务室 50 便民服务站 400
		文化活动室 1000
		不计规定容积率面积
		架空层 ≤2400
		地下车库 ≤25892
	变电站设备用房 ≤3000	

### 5.1 设计范围及设计内容（详见设计任务书）

5.1.1 除了项目规划用地红线内，设计范围还包括：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_. 造成超出红线范围设计的责任方为：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.2 具体项目的基本设计内容为：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.3 具体项目的特定专项设计内容为：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.1.4 具体项目的其他设计内容为：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 5.2 设计服务阶段

5.2.1 对应于基本设计内容的设计服务阶段为：

本次招标内容为全过程设计，包含除变电站部分以外的所有设计全过程工作。

方案及初设阶段内容，包括但不限于：前期设计配合（落实项目规划指标、概念设计、配合办理专项规划报批、参加与供电局的沟通谈判、基坑支护设计配合等）、方案设计（含地下室和人防设计、投资估算）、精装修及园林景观概念设计，初步设计（施工单位招标图含装配式建筑方案图）及概算编制、超限审查、基础施工图设计，专项及专题研究（包括但不限于限高、防洪、抗震、绿建、节能、水保、环评、地灾、交评、交通规划、道路开口等）、报建配合（含与政府相关部门沟通，直至取得建筑设计方案核查意见书）、泛光照明方案设计、施工单位招标配合（含提供施工单位招标设计图、概算、发包人技术要求等招标配合）及后续相关设计交接、技术及观感材料把控（包括提供立面指导手册）、对施工图进行精细化审图、对设计变更进行技术审核等。

施工图阶段内容，包括但不限于：施工图设计及施工配合（含提供施工单位招标配合及相关设计交接、后续技术把控、施工图审核）；泛光照明施工图设计；精装修方案至施工图设计；交通规划；二次深化设计；BIM设计；绿色建筑；、装配式建筑构件设计、编制竣工图；竣工结（决）算（含审计）配 合服务；报建配合；变更配合；设计总体管理等。

设计人须无条件配合变电站设计及报批报建工作。

5.2.2 对应于特定专项设计内容的设计服务阶段为：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

5.2.3 对应于其他设计内容的设计服务阶段：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

### 6. 设计要求

#### 6.1 设计一般要求

6.1.1 作为设计依据的文件或资料还包括：《深圳市人才安居集团有限公司方案深化设计编制深度要求》。

#### 6.2 设计遵循的法律和技术标准

6.2.1 合同当事人对于设计应遵循的法律和技术标准的特别要求：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

6.2.6 发包人对工程项目提出的技术标准、功能要求高于或严于现行技术标准的，是指：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_。

设计人在签订合同前[√]已经[ ]没有预见前述技术标准和功能要求的复杂程度，签约合同价中[√]包含[ ]不包含由此产生的设计费用。

6.2.8 设计确需使用其他国家或地区技术标准的，发包人与设计人约定原文版本和中文译本提供方为[ / ]发包人[ / ]设计人；该标准的名称、提供份数、时间及费用承担等事项约定为：\_\_\_\_\_。

6.2.9 本项目[√]属于[ ]不属于绿色建筑，按国家绿色建筑二星级（级别）进行设计。

6.2.10 本项目[√]属于[ ]不属于装配式建筑。

6.2.11 本项目[√]要求[ ]不要求设置海绵城市设施。

6.2.12 本项目[√]要求[ ]不要求按BIM正向模式设计，承包人应采用正向设计方式创建建筑信息模型，并满足本项目设计任务书中BIM设计要求。

4.1.2 设计原始资料的内容、名称、形式、份数和提交时间节点，由专用条款约定。

#### 4.2 设计原始资料的提供

4.2.1 发包人应在设计开展前或按第 4.1.2 条专用条款约定时间，向设计人提供设计所必需的设计原始资料，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性负责。

4.2.2 按照法律规定确需在设计开始后方能提供的设计原始资料，发包人应在不影响设计人正常设计的前提下，及时向设计人提供。

4.2.3 发包人提交设计原始资料超过约定期限在 15 天及以内的，设计人按合同原约定的交付设计文件时间相应顺延；超过约定期限 15 天以外的，设计人有权重新确定提交设计文件的时间。设计原始资料逾期提供而导致增加设计工作量的，设计人可以要求发包人延长设计周期。

4.2.4 设计人发现发包人提供的设计原始资料存在错漏等问题的，设计人应及时通知发包人并经发包人确认。

### 5. 设计服务范围、内容及阶段

#### 5.1 设计范围及设计内容

5.1.1 设计范围应限制在项目规划用地红线内。设计范围超出该红线范围的，应由专用条款约定，且注明责任方。超红线范围设计的，应由责任方（发包人或设计人）承担由此可能产生的风险。

5.1.2 发包人委托设计人开展的设计内容应位于设计范围内，且可分为基本设计内容、特定专项设计内容和其他设计内容。

5.1.3 基本设计内容如下：

(1) 关于建筑本体（含地下室）的基础性设计内容。即由如下常规设计专业，按照剔除工程专项设计和基坑支护内容之后的《建筑工程设计文件编制深度规定》，能保障建筑本体（含地下室）顺利通过消防验收（含消防备案）、人防验收（或人防备案）、节能验收、竣工验收和规划验收，且建成后可维持自身基本运转功能的必需的工程设计内容：1) 建筑专业（应含电梯选型）；2) 结构专业；3) 建筑电气专业；4) 给排水专业；5) 通风与空气调节专业。

(2) 关于建筑小区的基础性设计内容。即按照剔除风景园林工程设计、环境工程设计和基坑支护内容之后的《建筑工程设计文件编制深度规定》，能保障建筑小区建成后可维持自身基本运转功能的必需的工程设计内容，包括总平面图、小区道路、绿地、水体、广场、停车场、机电管线综合的工程设计。

具体项目的基本设计内容，可由专用条款约定。

5.1.4 特定专项设计内容如下：建筑装饰工程；建筑幕墙工程；轻型钢结构工程；建筑智能化系统；照明工程；消防设施工程。此六项特定专项设计内容的细分涵义，按《工程设计资质标准》执行。

具体项目的特定专项设计内容，应由专用条款约定。

5.1.5 其他设计内容，是指除了基本设计内容和特定专项设计内容之外的工程设计内容。具体可由专用条款约定。

#### 5.2 设计服务阶段

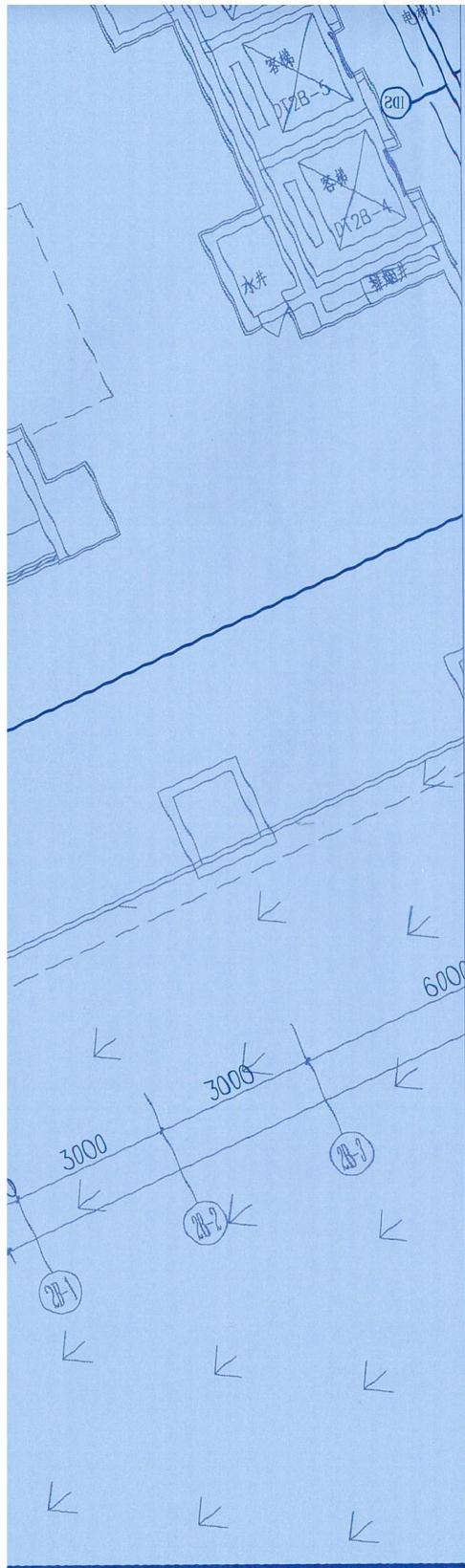
5.2.1 对应于基本设计内容的设计服务阶段，应包括方案设计、初步设计（含编制初步设计概算）、施工图设计和施工配合服务。专用条款另有约定的，按约定执行。

5.2.2 对应于特定专项设计内容的设计服务阶段，应包括方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合服务。专用条款另有约定的，按约定执行。

5.2.3 对应于其他设计内容的设计服务阶段，应包括方案设计、初步设计（含编制初步设计概算）、施工图设计和施工配合服务。专用条款另有约定的，按约定执行。

### 6. 设计要求

#### 6.1 设计一般要求



设计单位  
  
**同济大学建筑设计研究院  
(集团)有限公司**  
TONGJI ARCHITECTURAL DESIGN (Group) Co.,Ltd.  
**同济设计 TJA**

**深圳市同济人建筑设计有限公司**

TONGJI ARCHITECTS Co.,Ltd. SHENZHEN

深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋五层

D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR

11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR. SHENZHEN. P.R.C

Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212

**项目名称**

特区建发乐府广场(二期)

**项目编号**

深14-33-B

**子项名称**

2栋A座

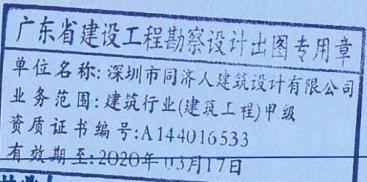
审定		日期	
审核	杨斌	2018-9-26	
校对	赵铁刚	2018-9-26	
设计总负责人	邓伯阳	2018-9-26	
项目经理	杨昀哲	2018-9-26	
专业负责人	赵铁刚, 邓云山	2018-9-26	
设计	邹平平	2018-9-26	
绘图	邹军	2018-9-26	

**图纸名称**

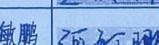
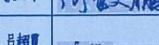
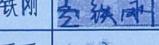
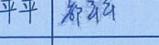
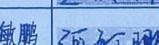
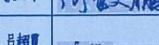
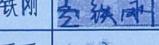
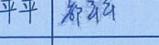
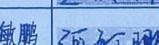
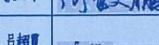
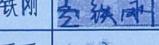
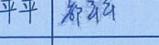
2栋大堂弱电平面图

专业	电气	设计阶段	施工图
图号	RDS-21	修改版次	

**出图签章**



本图须加盖本院出图签章,否则一律无效

<p style="text-align: center;"><b>设计单位</b></p>  <p style="text-align: center;">同济大学建筑设计研究院 (集团)有限公司 TONGJI ARCHITECTURAL DESIGN (Group) Co.,Ltd.</p> <p style="text-align: center;">同济设计TJA</p>																																			
<p style="text-align: center;"><b>深圳市同济人建筑设计有限公司</b></p> <p style="text-align: center;">TONGJI ARCHITECTS Co.,Ltd. SHENZHEN</p> <p style="text-align: center;">深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋五层 D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR 11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR SHENZHEN. P.R.C Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212</p>																																			
<p style="text-align: center;"><b>项目名称</b></p> <p style="text-align: center;">佳兆业金融大厦</p>																																			
<p style="text-align: center;"><b>项目编号</b> 16-BT-020</p>																																			
<p style="text-align: center;"><b>子项名称</b> 共用图</p>																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">审定</th> <th colspan="2"></th> <th style="text-align: left;">日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>审核</td> <td>杨斌</td> <td></td> <td>日期 2017-12-6</td> </tr> <tr> <td>校对</td> <td>赵铁刚</td> <td></td> <td>日期 2017-12-6</td> </tr> <tr> <td>设计总负责人</td> <td>何敏鹏</td> <td></td> <td>日期 2017-12-6</td> </tr> <tr> <td>项目经理</td> <td>连海, 吕超夏</td> <td></td> <td>日期 2017-12-6</td> </tr> <tr> <td>专业负责人</td> <td>赵铁刚</td> <td></td> <td>日期 2017-12-6</td> </tr> <tr> <td>设计</td> <td>邹平平</td> <td></td> <td>日期 2017-12-6</td> </tr> <tr> <td>绘图</td> <td>邹平平</td> <td></td> <td>日期 2017-12-6</td> </tr> </tbody> </table>				审定			日期	审核	杨斌		日期 2017-12-6	校对	赵铁刚		日期 2017-12-6	设计总负责人	何敏鹏		日期 2017-12-6	项目经理	连海, 吕超夏		日期 2017-12-6	专业负责人	赵铁刚		日期 2017-12-6	设计	邹平平		日期 2017-12-6	绘图	邹平平		日期 2017-12-6
审定			日期																																
审核	杨斌		日期 2017-12-6																																
校对	赵铁刚		日期 2017-12-6																																
设计总负责人	何敏鹏		日期 2017-12-6																																
项目经理	连海, 吕超夏		日期 2017-12-6																																
专业负责人	赵铁刚		日期 2017-12-6																																
设计	邹平平		日期 2017-12-6																																
绘图	邹平平		日期 2017-12-6																																
<p style="text-align: center;"><b>图纸名称</b></p> <p style="text-align: center;">弱电设计说明(一)</p>																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">专业</th> <th style="text-align: left;">电气</th> <th style="text-align: left;">设计阶段</th> <th style="text-align: left;">施工图</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>图号</td> <td>RDS-03</td> <td>修改版次</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				专业	电气	设计阶段	施工图	图号	RDS-03	修改版次																									
专业	电气	设计阶段	施工图																																
图号	RDS-03	修改版次																																	
<p style="text-align: center;"><b>出图签章</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>广东省建设工程勘察设计出图专用章</p> <p>单位名称: 深圳市同济人建筑设计有限公司</p> <p>业务范围: 建筑行业(建筑工程)甲级</p> <p>资质证书编号: A144016533</p> <p>有效期至: 2020年03月17日</p> </div>																																			
<p style="text-align: center;"><b>注册执业人</b></p>																																			
<p style="text-align: center;">本图须加盖本院出图签章,否则一律无效</p>																																			

左新明





龙岗-大芬油画村核心区提升及运营项目-

1 期美术馆及广场施工图设计总包合同

合同编号: HTN20220005629614



甲方: 【深圳市润和诚房地产有限公司】

通讯地址: 深圳市龙岗区布吉街道布吉圩社区莲花路 130 号莲花山庄会所 201

联络人员: 肖莎

联系电话: 18868818642

电子邮箱: xiaosha8@crland.com.cn

乙方: 【深圳市同济人建筑设计有限公司】

通讯地址: 深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方信息港 D 栋六层

联络人员: 陈桂亮

联系电话: 18688999654

电子邮箱: 312481078@qq.com

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律规定, 甲乙双方经协商一致, 就龙岗-大芬油画村核心区提升及运营项目-1 期美术馆及广场施工图设计总包事项签订本合同, 以便共同遵守。

## 第一条 定义

- 1.1 除本合同另有约定外，在以下定义中的词语在本合同(包括附件)中具有相同含义：
- 1.1.1 本项目：系指龙岗-大芬油画村核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场改造项目；
- 1.1.2 项目用地：深圳市龙岗区布吉街道大芬油画村；
- 1.1.3 工作日：系指除周六、周日和中国的法定节假日之外的任何一天，不包括中国政府宣布临时调整为休息日的周一至周五，但包括中国政府宣布为工作日的周六和周日；
- 1.1.4 日/天/自然日：系指日历日，包括全部工作日和休息日；本合同中未明确约定为工作日的，均应被认定为日/天/自然日；
- 1.1.5 不可抗力：不能预见、不能避免并不能克服的客观情况；
- 1.1.6 中国：系指中华人民共和国，仅就本合同而言，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区；
- 1.1.7 中国法律：如未特别说明，系指中国的法律、行政法规、地方性法规、自治条例、单行条例、部门规章、地方政府规章，法律、行政法规授权的机构颁布的规范性文件，以及有权机关依法对上述文件作出的解释；
- 1.1.8 政府机构：系指中国各级人民政府及其下属机构、办事机构和派出机构，及任何在前述机构领导下或以前述机构名义行使行政、管理、监管、征用和征税权利的政府授权机构、事业单位和社会团体；
- 1.1.9 元：如无特别约定指中国的法定货币人民币元；
- 1.1.10 税费：系指由有管辖权的政府机构或其授权机构征收的现有的和将

的位置、出入口及消防区域划分、疏散口等是否合适。如因政府的特殊要求，须由指定设计院完成，所产生的相关费用由甲方支付，乙方须全力配合完成。

3.4 本合同所指的“设计质量”，既要符合国家、行业及项目所在地法律法规、规范的最高要求，又要满足甲方对本项目的各项设计要求。对于合同中约定的各项设计内容，乙方均应精心设计并积极主动配合其他顾问及设计单位工作，按业界最高标准确保设计质量。

3.5 其他：【/】。

#### 第四条 设计服务范围

乙方应按约提供本合同约定的设计服务，具体服务范围详见附件1：设计任务书。

#### 第五条 设计要求及成果

乙方应按本合同要求提交设计成果，具体内容详见附件1：设计任务书。

#### 第六条 合同价款及付款方式

6.1 甲方基于本合同的条款，同意支付乙方的合同单价如下表所示：

设计内容/服务内容	设计单价 (元/m <sup>2</sup> )	暂定设计工作量 (m <sup>2</sup> )
建筑施工图设计	79.86	17526
景观施工图设计	46.64	16945
室内概念-施工图设计	288.56	2241

注：在结算设计费时，建筑面积以政府测绘报告面积为准。

6.1.1 本合同设计费金额(暂定)含税为【2836604.10】元人民币，不含税为【2676041.60】元人民币，该费用包括本合同约定的乙方所有设计服务的费用，且包括因本项目而产生的材料费、设备费、制图费、专利使用费、邮递、通讯、文件编印等费用及税费等，以及根

(本页无正文, 为以下双方于【2022】年【12】月【07】日关于《龙岗-大芬油画村  
核心区提升及运营项目-1期美术馆及广场施工图设计总包合同》的签章页)



甲方: 深圳市润和诚房地产有限公司

法定代表人或授权代表: 李嘉川



乙方: 深圳市同济人建筑设计有限公司

法定代表人或授权代表: 李嘉川

## 项目概况

### 一、项目概况

1、项目名称：大芬油画村核心区提升及运营项目

2、项目地理位置：

项目位于深圳市龙岗区布吉街道大芬社区大芬村内，紧邻龙岗大道与布沙路。

3、项目背景：

大芬油画村核心区提升及运营项目，总用地面积为 12.2 万m<sup>2</sup>，总改造建筑面积：41041 m<sup>2</sup>，总改造景观面积：34462 m<sup>2</sup>。项目投资金额预计为 27300 万元。华润投资开发项目，拟打造文化、商业、居住一体的有机生态艺术城中村，在树立深圳乃至世界文化品牌之余，带领周边协同发展。

大芬美术馆建于 2007 年，占地面积约 6740.3 平方米，建筑面积 17526.5 平方米。现对美术馆及周围广场进行改造，以更好地服务于深圳的公共文化事业、丰富大芬油画村公共生活。

### 二、场地现状

1、土地现状及周边现状

1. 1、周边现状

大芬美术馆位于龙岗区大芬油画村内，西侧为大芬油画村；南侧为佳兆业桂芳园，北侧为星都豪庭；1 公里内范围内有大型商业主力店沃尔玛购物广场，及智民实验学校。

1. 2、周边道路：

龙岗大道，双向八车道，在项目西侧距离本项目 300 米，是龙岗区的主干道，南侧为布龙路，双向四车道，为两条龙岗区主干道的交汇处。



## 2、用地状况

### 2.1、地形、地貌、地震情况:

本项目为已建建筑改造，宗地现状场地较为平坦，地块形状呈不规则，前广场位于艺术馆西南侧，抗震设防烈度为 7 度。

### 2.2、气候条件:

深圳属南亚热带季风气候区，夏长冬短，气候温和，日照充足，雨量丰沛。

夏季长达 6 个月，春秋冬三季气候温和。受季风的影响，深圳旱涝季节明显：4~9 月为雨季，主要受锋面低槽、热带气旋和季风低压影响，盛行偏东南风，湿热多雨；其它时间为旱季，主要受中高纬度西风带天气系统影响，盛行偏东北风，干燥少雨。近年来

## 设计内容与范围

### 一、设计依据

1. 满足现行国家标准及地区相关政策法规；
2. 满足其它消防、卫生、防疫、交通、环保、人防等国家及地方的相关法规、规范；
3. 满足华润内部企业标准及相关规定；
4. 满足投资方、使用方要求，包含使用方（代建项目权责要求的情况下）对设计和使用需求的确定（含对使用需求的调研）；
5. 满足项目限额设计要求；

### 二、设计内容与范围

1. 本项目实行施工图设计总包模式，要求投标单位（及其联合体）持有所有设计项所需的资质。设计总包并不意味着所有专业资质均所具备，但首先应具备综合甲级资质等，这需要根据具体项目确定。而对于设计总包不具备的次要资质，应允许设计总包通过分包的形式达成相关工程项目的专项设计。专业技术咨询既可以包含于设计总包，也可以在设计总包范围中予以界定，对于不属于设计总包范围的专业技术咨询，例如结构优化、机电顾问等，既可以作为设计总包内容，也可以作为独立工作由甲方单独邀请第三方予以落实。

#### 2. 名词定义：

- a) 代建工程项目：指由政府投资、由布吉街道办立项发包、由华润代建的大芬美术馆改造工程项目，主要建设内容包括建筑工程、结构工程、电气工程、暖通工程、给排水工程、消防工程、室内工程内容。改造方案涉及增设恒温恒湿收藏室及展厅、改造公共空间、展厅重新装修与布局、改建内部货运电梯、增加公共空间休息设施等方面内容。
- b) 提升工程：指本次大芬油画村核心区提升及运营项目。
- c) 代建工程甩项：指因代建工程项目概算批复费用不足，为保障项目不超概，在与布吉街道办、美术馆施工方、深圳市龙岗工务署确认的工程减项内容，并由本次提升工程建设。

#### 3. 设计范围

- a) 美术馆前广场及背山斜坡景观方案深化设计配合至施工图设计（含演画楼、背山斜坡、挡土墙等改造）；
- b) 美术馆屋顶、台阶、二层中庭景观改造方案深化设计配合至施工图设计；
- c) 外立面修复设计技术支持、施工图设计；
- d) 美术馆报告厅改造概念至方案至施工图设计；
- e) 美术馆华润运营空间运营提资至施工图设计；
- f) 灯光、天窗/幕墙改造、标识招标施工图设计审核至完整实施版施工图整合及配套专业施工图设计顾问；
- g) 美术馆结构加固方案至施工图设计；
- h) 美术馆智能化方案至施工图设计；
- i) 美术馆代建工程甩项内容：
  - (1) 收藏室、修理室、仓库、监控室、机房、二层中庭等美术馆代建工程中未装修空间的施工图设计及技术支持；
  - (2) 电梯、恒温恒湿主机等美术馆代建工程甩项的相关设备，在本次工程安装的技术支持。
  - (3) 后续设计提升（如有）：声学顾问、多媒体、装修提升、卫生间等施工图设计。
  - (4) 代建工程与华润投资提升工程施工范围界面划分图纸标示。
- j) 美术馆及前广场提升改造工程范围内技术支持。
- k) 美术馆周边广场所涉及的电气、电气迁改、雨污分流等市政配套的相关技术支持工作，其中包括市政地下管线开挖、埋管、迁移、回填等。
- l) 美术馆及广场改造工程最终实施版施工图全专业整合。
- m) 项目涉及多专业方案研判比选，设计单位需配合出具多种方案，并进行效果、性能、成本的比选。
- n) 本项目为华润产业商业运营项目，改造方案需严格遵守运营提资要求。如未遵守运营提资需求，则扣除相应方案设计费用。
- o) 华润运营空间室内设计需根据运营提资完成概念-方案-施工图设计，最终完成精装交付。
- p) 项目为城中村改造项目，需避免市政迁改等拆改大动作，保证改造期间村民生活的便利。

- q) 项目为油画艺术村落改造，需多以艺术介入的微改造手法进行改造，避免建筑结构类改动。
- r) 项目涉及多方参与，设计单位需配合甲方进行各方协调汇报交流工作，在取得各方同意基础上进行改造设计。
- s) 项目汇报层级高、流程长，设计单位需配合进行各层级意见修改直至设计成果最终确认。
- t) 按甲方要求出具各类会议会议纪要。按甲方要求出具各类会议会议纪要。参会人员准时参加各类会议，会议迟到一次将进行 1000 元/次的设计费扣减。
- u) 严格遵照甲方要求的限额设计，如超出甲方提供的限额额度，则相应费用从设计费用中扣除。

4. 设计工作包括本设计范围内的所有建筑和构筑物设计、景观、室内、道路、市政配套顾问等。

5. 设计阶段深度均应达到建设部颁发的最新版《建筑工程设计文件编制深度规定》对应深度；

6. 包含且不仅限于本项目概念设计、方案设计、方案深化设计配合、施工图设计、招标配合、施工配合的全过程；

6. 各专业竣工阶段是否需要绘制竣工图，应以设计合同中的约定为准，可按以下两种模式操作：

- 1) 如设计合同中有竣工图的绘制要求，则需配合设计院来完成竣工图；
- 2) 如设计合同中无竣工图的绘制要求，则由施工单位设计并提交。

7. 具体专业包括但不限于：总图、建筑、结构、给排水、消防、通风、空调、电气、智能化、室内、景观、声学、幕墙审核配合、泛光照明审核配合、电梯审核配合、节能研判、标识审核配合、用地范围外管线接入顾问；如有：水土保持施工图、道路、路口、交评、垃圾分类及收集、污水处理等设计，详细分项详见各专业任务书。以上未列出但与本项目密切相关、必不可少的系统、专业、其他特殊工程和批准的投资计划所含项目的所有工程设计内容。

8. 项目如有组卷出图的要求，设计院需按招标分判划分要求配合组卷出图。

9. 在项目不同阶段，设计院需配合与成本合约相关的工作，如：匡算、估算、概算、预算等。

10. 在项目不同阶段过程中，设计院需负责对方案设计单位的设计成果的落地性把关和协调，严控项目符合消防等相关规范要求。



同济大学建筑设计研究院

(集团)有限公司

TONGJI ARCHITECTURAL DESIGN GROUP CO., LTD.

深圳市同济人建筑设计有限公司

TONGJI ARCHITECTS CO., LTD. SHENZHEN

深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋五层

D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR

11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR. SHENZHEN. P.R.C

Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212

**项目名称**

大芬油画村核心区提升与运营项目美术馆及广场施工图设计

**项目编号**

22-WT-017预

**子项名称**

通用图

审定		日期	
审核	杨斌	2022-11	
校对	戴文杰	2022-11	
设计总负责人	苏桂龙,龙英	2022-11	
项目经理	黄亮	2022-09-29	
专业负责人	戴文杰	2022-11	
设计	左新明	2022-11	
绘图	左新明	2022-11	

**图纸名称**

一层智能化平面图

专业	电气	设计阶段	施工图
图号	RDS-17	修改版次	

**出图签章**

广东省建设工程勘察设计出图专用章

单位名称:深圳市同济人建筑设计有限公司

业务范围:建筑行业建筑工程甲级

资质证书编号: A244016530

有效期至: 2025年01月06日

**注册执业人**

本图须加盖本院出图章,否则一律无效

# 获奖证书

编号: 2024-B13A-0003-15

左新明:

你参与的大芬油画村核心区提升与运营项目-美术馆及广场 在第二十一届深圳市优秀工程勘察设计奖 评选中, 荣获 公共建筑工程设计

## 三等奖

特发此证, 以资鼓励。

主要设计人:

1. 陈桂亮 2. 许小东 3. 黄亮 4. 罗伟华 5. 龙蔓 6. 王建阳 7. 游东和 8. 张丽丽 9. 唐伟军 10. 林志光 11. 侯睿 12. 曹国辉  
13. 林业彬 14. 戴文杰 15. 左新明 16. 谭桂芳 17. 郝亮 18. 徐钊



扫码查验

深圳市勘察设计行业协会  
二〇二四年十二月



张英良



中广核服总部大楼安全改造及装修工程设计总包服务项目

普通商密

解密时间:合同履行完毕止

中广核  CGN

文件编码: MCN202500407-HF01

合同编号: 027-GN-B-2025-C31-P.E.99-00005

中广核服总部大楼安全改造及装修工程设计总包  
服务合同

甲方: 中广核服务集团有限公司

乙方: 深圳市同济人建筑设计有限公司

签约地点: 广东省 深圳市



## 第一节 合同协议书

甲方：中广核服务集团有限公司

公司住所/注册地：深圳市福田区南园街道深南中路核电大厦 15-16 楼

统一社会信用代码：91440300190334561X

法定代表人：黄晓飞

乙方：深圳市同济人建筑设计有限公司

公司住所/注册地：深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方信息港 D 栋六层

统一社会信用代码：91440300726174579C

法定代表人：叶宇同

甲方为实施 中广核服总部大楼安全改造及装修工程设计总包服务工作（项目名称），已接受乙方对本项目的投标/报价。按照《中华人民共和国民法典》及中国其他相关法律和行政法规之规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方经过协商，共同达成如下协议。

1. 合同文件的组成及优先顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书（如有）；
- (3) 投标/报价函及附录（如有）；
- (4) 专用合同条款；
- (5) 通用合同条款；
- (6) 甲方要求/技术规范书；
- (7) 报价清单（如有）；
- (8) 服务方案（如有）；
- (9) 其他合同文件。

上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处，以上述文件的排列顺序在先者为准，如产生变更或补充协议，其效力高于上述文件。

2. 签约合同价：

本合同为总价合同，含税合同总价为：RMB698,066.88 元（大写：人民币陆拾玖万捌

仟零陆拾陆元捌角捌分）。包括 6% 增值税，其中不含税合同总价为：RMB658,553.66 元（大写：人民币陆拾伍万捌仟伍佰伍拾叁元陆角陆分），税价为：RMB39,513.22 元（大写：人民币叁万玖仟伍佰壹拾叁元贰角贰分）。根据项目情况，最终设计费如需审计单位审定，则以甲方认可的审计单位审定后的金额为准。

本项目总用地面积 2765.9 平方米，总建筑面积 8464.7 平方米其中(地上部分)4371.7 平方米，(地下部分)4093.0 平方米建筑用地面积 718.9 平方米，绿化面积(包括屋顶花园) 319.5 平方米道路广场面积 1689.5 平方米，建筑总层数 6 层，建筑总高度 31.20 米，本合同设计费的具体分项价格详见附件 1 价格清单。

本合同下的发票为增值税专用发票，在合同履行期间，若国家税率政策调整，双方以不含税合同价不变继续履行合同，未支付合同价税率按开票时税率政策执行。

3. 本协议书由各方在本协议上加盖（电子）公章或合同专用章后成立，合同有效期按照以下第 2 种情形执行。

- (1) 自合同生效之日起/ 年 月 日起始，到合同结束日期/ 年 月 日终止。
- (2) 自合同签订日起始至各方均已履行完合同规定的全部责任和义务后失效。

如无特别约定，以上述条件的最后成就日期为合同生效日期。

4. 乙方承诺按合同约定承担本合同的实施、完成及缺陷修复责任，坚决杜绝弄虚作假、违规操作行为。

5. 本合同一式贰份，双方各执壹份，均具同等法律效力。

6. 本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

以下为签字盖章页：

甲方： 中广核服务集团有限公司

法定代表人或其授权代理人：   
(盖单位公章或合同章)  
日期： 2015.8.27

乙方： 深圳市同济人建筑设计有限公司

法定代表人或其授权代理人：   
(盖单位公章或合同章)  
日期： 2015.8.27

双方的联系方式如下：

深圳市福田区南园街道

甲方通讯地址： 深南中路核电大厦 15-16楼

甲方商务联系人、电话及邮箱： 钟亚，075529392545

甲方技术联系人、电话及邮箱： 熊旭亮，15817489500

深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋六层

乙方商务联系人、电话及邮箱： 钟宇霞  
18620605722  
tongji668@163.com

乙方技术联系人、电话及邮箱： 黄亮  
18682132894  
1264133552@qq.com

## 附录 1 技术规范书

### 1.1 项目概况

项目名称：中广核服总部大楼（现产权证名为：广东核电深圳总部办公楼，内部称“泥岗综合楼”）安全改造及装修项目设计总包

项目地址：项目建设用地位于深圳市罗湖区泥岗西路 1066 号

项目建筑物概况：泥岗综合楼于 1998 年投入运营，宗地面积 5039.81 m<sup>2</sup>，房产证建筑面积 5589.52 m<sup>2</sup>，地上六层办公用房、地下负二层为车库及设备用房，其中竣工图地上建筑面积 4371.7 平方米，地下二层面积 4093 平方米，建筑高度 31.2m，原建筑按高层办公楼设计，建筑年代比较久远，经初步检查，需按照结构安全鉴定结果对建筑物本体实施安全改造，计划将安全改造和装修同步实施。

中广核服务集团有限公司（甲方）计划根据自身使用需求，预计于 2025 年对泥岗综合楼进行安全改造和装修，用于中广核服总部办公楼，实现智慧园区、智能会议层、智慧餐厅，通过布置企业展厅、企业 Logo 等方式，提升服务型企业形象，为员工配置统一的办公卡位、午休设施等。

现需采购一家优质的设计服务单位（乙方），开展设计工作。

### 1.2 甲方情况简介

中广核服务集团有限公司（简称“中广核服”，英文缩写“CGNS”），是中国广核集团全资子公司，前身为广东核电服务总公司，于 1985 年 12 月注册成立，总部位于广东省深圳市，注册资金 10.98 亿元，员工 3300 余人，是伴随我国改革开放和核电事业发展逐步成长起来的国内首家大型核电综合服务企业。进入新发展时期，中广核服以“做好甲方公司和专业化公司业务的互补”为价值使命，致力于打造成为集生活服务、生产服务、管理服务“三大服务”为一体的现代化综合服务平台，成为国内领先核能综合服务公司。近 40 年来，中广核服作为中广核专业化综合服务保障公司，始终传承优良的红色基因，恪守“核安全”文化，践行“严慎细实”工作作风，持续健全完善适应“核安全”标准的综合服务管理体系，拥有门类齐全的服务业务、专业化的服务队伍、较强的资源整合统筹能力、快速响应的服务优势，为中广核及其成员单位提供安全可靠、优质高效的综合服务保障。

### 2. 供货/服务范围

## 2.1 现状调研与数据分析

### （1）基础资料收集

- 1) 了解甲方的需求和愿景，对项目的整体定位、设计目标等；
- 2) 项目所在地的相关法律法规、政策文件、规划标准和规范；
- 3) 项目建筑的现状情况，包括土地权属、红线范围、周边交通、基础设施（如供水、供电、供气、排水、通讯、人防等）；
- 4) 现有建筑的情况（如原始图纸（原有 PDF 版）建筑布局、建筑结构、建筑面积、使用功能、使用年限等）；全面收集既有建筑原始资料，像建筑设计图纸、施工记录、地质勘察报告等，了解建筑初始设计标准、结构形式与施工质量，调查建筑周边环境，如相邻建筑、市政管线、交通条件等，避免改造后因市政水、网络管线等接驳无法满足验收条件。
- 5) 周边交通、环境及规划限制条件（如外立面等）。

### （2）现场实地勘察：

- 1) 结合鉴定报告对建筑安全性修缮评估与使用建议，从结构安全、抗震性能、防火性能、使用功能等维度进行安全改造；
- 2) 配合园林设计单位进行场地环境分析（交通组织、车库出入口、地面景观等）。
- 3) 配合信息化设计单位进行场地环境分析（机房建设、智慧园区等系统综合布线规划等）。
- 4) 配合厨房设计单位进行场地环境分析（厨房荷载、水电、通风、消防等）。

### （3）需求分析与功能策划

- 1) 办公及会议需求；
- 2) 结构安全鉴定及安全改造需求；
- 3) 配套设施需求：停车场、公共活动区、食堂、档案资料室等。

## 2.2 服务范围

中广核服总部大楼安全改造及装修工程设计总包，包括：方案设计、初步设计、概算编制（满足内部评审要求）、相关设计成果的评审及完善、施工图设计及图纸报审、设计延伸服务（与其他设计相关单位的总协调和设计效果总控制、工程施工至竣工验收阶段的施工技术指导、设计变更处理及变更图纸编制、设计质量把控、施工阶段设计配合（含派驻现场代表）、竣工图审核等工作）；

## 2.3 设计任务涉及的专业：

(1) 涉及的常规专业包括但不限于以下内容:

■总图 ■建筑 ■结构 ■幕墙 ■给排水 ■电气 ■通风与空调 ■消防 ■建筑  
智能化 ■电梯 ■室内设计。

(2) 涉及的特殊专业包括但不限于:

■灯光 ■建筑声学 ■厨房 ■建设用地范围外的管线接入 (电、两路消防水)  
■供配电系统。

(3) 造价文件: ■方案估算 ■总概算。

(4) 需要模拟、计算与设计的其他内容, 包括但不限于:

负责各种荷载计算、电气、通风、消防控制等系统接驳以及控制源设计。设计成  
果专家评审 (如有) 费用由设计单位负责;

(5) 设计延伸服务: 施工技术指导、设计质量把控、施工阶段设计配合 (含派  
驻现场代表)。

2.4 设计主要工作包含但不限于以下内容:

(1) 原建筑各专业图纸为扫描版蓝图, 无电子 cad 图纸, 需设计根据蓝图进行  
原始图纸绘制;

(2) 总图规划设计: 含总平面规划、场地道路规划、交通组织, 优化车辆进出  
及人员交通组织实现人车分流等, ;

(3) 结构设计: 含首层大厅结构优化及功能设施优化所需结构专业计算及结构  
设计, 结构鉴定结果所需的结构设计处理本体建筑缺陷、结构问题等; 参考附录  
1《既有房屋安全检测鉴定报告》

(4) 给排水: 含给排水系统完善、生活污水、厨房油污收集、处理与排放; 消  
防水系统等;

(5) 暖通空调系统设计: 建筑本体通风与空调系统完善、二次装修通风空调系  
统、消防排烟系统; 厨房排油烟系统等;

(6) 供配电系统设计: ①电气系统的多个关键设备存在安全隐患, 包括电线烧伤、  
淘汰产品使用、未装设必要的保护装置和未做好接地措施, 需按现有的功能需求进  
行电气系统完善、防雷接地系统完善, 二次装修的机电、消防配电、UPS 电源、  
二次装修、厨房配电、会议系统配电、智慧园区配电、景观配电、充电桩等; 附  
录 2《雷电防护装置检测报告》附录 3《电气防火技术检测报告》; ②现场勘察  
高低压配电室, 结合功能及用电需求核实现有的变压器容量, 提出解决方案并完  
善增容设计; 另外配电室内的变压器、高低压配电柜等, 使用年限已很长, 已超  
期使用, 结合现行配电房及设备设施的规范要求, 提出设备更新解决方案并完善

附件 4 项目负责人及主要团队成员（主要技术人员）情况

一、项目负责人

姓名：顾锋，身份证号码：34050319710713003X，一级注册建筑师注册编号：  
20074410802

二、项目主要团队成员（主要技术人员）

序号	姓名	出生年月	注册资格	职称	拟在本项目中从事专业	学历
1	陈桂亮	1977.12.13	国家一级注册建筑师 20134411207	建筑设计工程师	建筑专业负责人	本科
3	曹国辉	1977.08.12	国家一级注册结构师 S064410482	高级工程师	结构专业负责人	硕士
4	朱国权	1974.10.06	/	给排水高级工程师	给排水专业负责人	本科
5	戴文杰	1967.7.2	/	电气中级工程师	电气专业负责人	专科
6	王慧中	1979.02.25	国家一级注册设备工程师 CN124400393	暖通高级工程师	暖通专业负责人	本科
7	张英良	1983.07.20	/	工程师	电气专业设计人	本科
8	黄亮	1989.12.4	/	助理工程师	建筑专业设计人	本科



深圳市同济人建筑设计有限公司

TONGJI ARCHITECTS CO., LTD. SHENZHEN

深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D座五层

D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR

11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR. SHENZHEN. P.R.C

Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212

项目名称

中广核服总部大楼安全改造及装修工程设计

项目编号

子项名称

审定			日期	
审核	戴文杰	戴文杰	日期	2025-11-25
校对	黄晓	黄晓	日期	2025-11-25
设计总负责人	陈桂先	陈桂先	日期	2025-11-25
项目经理	黄晓	黄晓	日期	2025-11-25
专业负责人	戴文杰	戴文杰	日期	2025-11-25
设计	张英良	张英良	日期	2025-11-25
绘图	张英良	张英良	日期	2025-11-25

图纸名称

一层应急照明平面图

专业	电气	设计阶段	施工图
图号	DS-1F-03	修改版次	

出图签章

广东省建设工程勘察设计出图专用章  
单位名称:深圳市同济人建筑设计有限公司  
业务范围:建筑行业建筑工程甲级  
资质证书编号: A144016533  
有效期至: 2029年11月19日

注册执业人

应急照明平面图

中广核总部大楼设计项目

本图须加盖本院出图签章,否则一律无效

朱国权



## 深圳市建设工程设计合同

工 程 名 称 : 江贸工贸仓储楼改造工程

工 程 地 点 : 深圳市福田区保税区红花路 17 号

合 同 编 号 : GLSZ-JM-SJ-006

设计证书等级 : 建筑行业（建筑工程）甲级

委 托 人 : 深圳市福田区政府物业管理中心

发 包 人 : 深圳市金地房地产项目管理有限公司

设 计 人 : 深圳市同济人建筑设计有限公司



签 订 日 期: 2022 年 6 月 17 日

## 第一部分：合同协议书

发包人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

设计人：深圳市同济人建筑设计有限公司

受深圳市福田区政府物业管理中心（以下简称委托人或业主单位）委托，深圳市金地房地产项目管理有限公司（以下简称发包人）为江贸工贸仓储楼改造工程的代建单位。经过公开招标程序，确定深圳市同济人建筑设计有限公司（以下均简称设计人）为本项目的设计单位。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方就江贸工贸仓储楼改造项目工程设计有关事项协商一致，共同达成如下协议：

**第一条 本合同依据下列文件签订：**

1. 1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》。
1. 2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》（2015 年修订）。
1. 3 《深圳市城市规划条例》（2021 年修订）、《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
1. 4 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
1. 5 建设工程批准文件。

**第二条 本合同设计项目的内容：**

2. 1 工程名称：江贸工贸仓储楼改造项目

2. 2 设计指标（暂定）

建设用地面积	总建筑面积	建筑高度或层数	建筑覆盖率
4842.9 m <sup>2</sup>	17184.2 m <sup>2</sup>	6 层	37.6 %

2. 3 设计范围：本次招标为设计总包招标，设计招标范围包括但不限于：方案设计、初步设计（含扩初、成本估算配合）、施工图设计（含精细化审查）及后续施工配合服务、竣工图编制等前期工作及后续服务。设计范围包括完成此次项目的全部设计内容，内容包括但不限于规划用地范围内的规划、总图、建筑设计、结构设计（含微振设计）、

给排水设计、暖通设计、强弱电设计、特殊工艺设计（含三废系统、真空系统、空压系统、氮气系统等）、园林景观绿化（户外小品、包括但不限于景观雕塑、室外灯具、垃圾桶、休闲座椅、背景音乐等、景观专业需要的建筑、结构、水、电专业）设计、智能化设计及深化、装修设计【包含改造部分的室外装修、室内装修（包括但不限于室内精装修的方案设计及施工图设计、固定家具、门及五金配件等）、水电设计（含红线外水、电、燃气接驳设计、消防、网络、监控、门窗、电梯等）】、室外道路设计（含红线外市政路口接驳设计）、交通组织设计、管线迁改、泛光照明设计、标识设计、消防设计、钢结构设计、幕墙设计、燃气设计（如有）、水土保持工程设计、节能报告编制、节水报告编制、雨水回用、绿色建筑设计（如有）、海绵城市设计等以及设计相关专家论证、按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。以上所述和不限上述，本工程出现的各专业图纸必须达到施工图深度和发包人要求的设计深度。

### 第三条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件

序号	资料及文件名称	文件编号	份数	提交日期	有关事宜
1	工程地质勘察报告及房屋安全检测鉴定报告	\	1	施工图设计开始前	
2	改造设计任务书	\	1	施工图设计开始前	
3	项目各阶段报建批复文件	\	1	下一设计阶段开始前	

### 第四条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	改造方案设计文本	8	收到中标方案修改意见且合同签订后10天内	含电子光盘
2	改造扩初文件	8	方案确定后15天内	含电子光盘
3	施工图设计文件	8	扩初确认后15天后	含电子光盘

4	结构计算书(含微振设计)、节能计算书、绿建专篇(如有)、消防专篇、海绵设计专篇等其它归档文件	2	施工图审查通过后3日内	含电子光盘
5	建筑、景观、室内、标识等专业主要装饰材料样板	2	方案设计阶段	提供通过发包人确认的样板
6	建筑、景观、室内、标识等专业的装饰材料样板手册	2	施工图设计阶段	提供通过发包人确认的实物、图片(完善方案设计阶段样板)
7	建筑、景观、室内、标识等专业所需的材料样板	2	施工服务阶段	
8	竣工图	8	竣工备案阶段	含电子光盘

### 第五条 合同价及付款进度

5.1 本项目根据《福田区政府投资项目工程设计计费参考体系》(以下简称收费标准)中的非三优计费标准取费,计费基数(建安费)暂定为12785.7万元,本项目的非三优工程设计服务费暂定为537.3605人民币(含税),BIM技术应用费23.1987万元(含税),合同价合计暂定为560.559139万元人民币(含税,下浮10%);设计服务费和BIM技术应用费计算过程详见本部分附件1(设计服务费及BIM技术应用费计算书)。

#### 5.2 付款开票信息

合同总价款已包括设计人为履行本合同义务所发生的一切费用。实际设计费结算以区发改部门批复的项目总概算中建安费为计费额,设计费计算系数参照收费标准、本合同附件(设计费计算书)及工程实际情况调整确定。设计人同意以发包人委托专业审核单位核定的结算价款作为本项目的结算价。如本项目被政府相关部门抽查审核的,最终结算金额以政府相关部门核查确定的结算价或按照政府相关部门核查意见调整后的结算价款为准。如政府相关部门核查后确定的结算价或按照政府相关部门核查意见调整后的结算价款较前述专业审核单位核定结算价款少的,设计人应无条件全额退回超付款项。

#### 5.3 待计划资金落实后,设计费支付进度详见下表。

付费次序	占设计费比例(不含BIM技术应用费)	付费额(万元)	付费时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	10%(预付款)	支付合同暂定价的10%	签订合同七天内

(本页无正文, 为《江贸工贸仓储楼改造项目设计合同》的签署页)

发包人 (公章):  深圳市金地房地产项目管理有限公司 法定代表人或其授权代表: (签字): 	设计人 (公章):  深圳市同济人建筑设计有限公司 法定代表人或其授权代表: (签字): 
地址: 邮政编码: 纳税人识别号: 联系电话: 传真:	地址: 深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号 同方信息港 D 栋六层 邮政编码: 518057 纳税人识别号: 91440300726174579C 联系电话: 0755-86296227 传真: 0755-86296212

签订合同日期: 2022 年 月 日

附件二：项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
陈桂亮	1977	建筑	本科	副总建筑师	工程师	一级注册建筑师	项目负责人
黄亮	1989	建筑	本科	设计师	工程师	/	室内精装负责人
曹国辉	1977	结构	硕士	结构副总工程师	高级	一级注册结构工程师	结构负责人
朱国权	1974	给排水	本科	给排水副总工程师	高级	/	给排水负责人
戴文杰	1964	电气	本科	设备所经理	中级	/	电气负责人
郝亮	1977	暖通	本科	副主任工程师	高级	/	暖通负责人

安装,以免影响其它工种管道的敷设及室内装修处理。管道穿楼板处应

置配合土建工种预埋钢套管。套管设置原则详见本说明“套管选用”部分。  
需采用混凝土包封等加强措施。

或预埋套管;明装PPR管道其固定支吊架必须按照其相应的规范规程

10mm,宽度为De+40~60mm,凹槽平面必须平整,不得有尖角

其工作压力与系统管道工作压力一致。

1mm。

4m,距燃气热水器边缘不宜小于0.2m。给水塑料管不得与热水器或

吸水管内积气。

不宜小于0.002,准工作状态不充水管坡度不宜小于0.004。

。三通、45°四通、90°斜三通、90°斜四通。

于4倍管径的90°弯头,且立管底部弯管处应设支墩、固定支架。

0度弯头;

口。

点的连接点应设在卫生器具上边缘以上不小于0.15米处。

dn110	dn160	dn200
0.012	0.007	0.005
0.007	0.005	-

DN100	DN150	DN200
0.020	0.010	0.008
0.01	0.007	-

深圳市福田区人民政府物业管理中心

设计单位



同济大学建筑设计研究院  
(集团)有限公司

TONGJI ARCHITECTURE DESIGN GROUP CO., LTD.

深圳市同济人建筑设计有限公司

TONGJI ARCHITECTS CO., LTD. SHENZHEN

深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋五层  
D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR  
11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR SHENZHEN. P.R.C  
Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212

项目名称

江滨工贸仓库楼改造工程

项目编号 22-YT-004

子项目名称 通用图

序号	审核	日期	复核
审核	朱国权	2022-08-25	
校对	廖昌松	2022-08-25	
设计总负责人	陈桂亮	2022-08-25	
项目经理	黄亮	2022-08-25	
专业负责人	朱国权	2022-08-25	
设计	谢梦丽	2022-08-25	
绘图	谢梦丽	2022-08-25	

图纸名称

给排水设计施工总说明(二)

专业	给排水	设计阶段	施工图
图号	SS-02	修改版本	

出图章

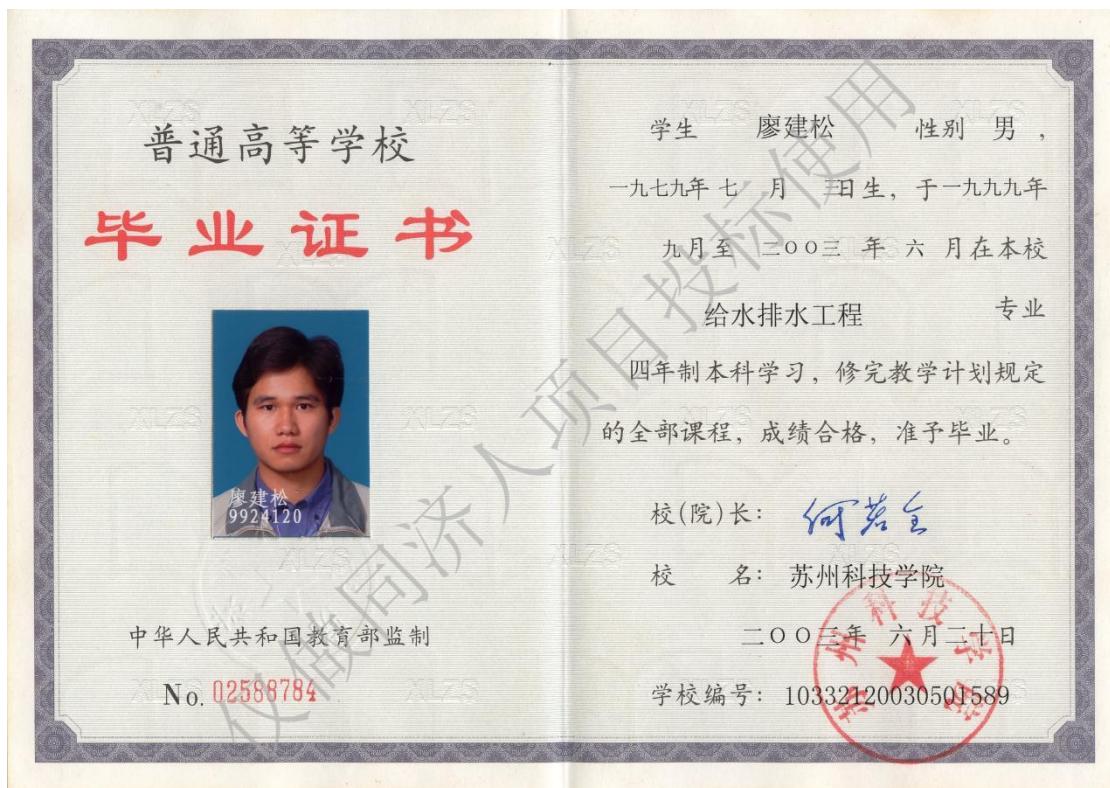
广东省建设工程勘察设计出图专用章  
单位名称:深圳市同济人建筑设计有限公司  
业务范围:建筑行业建筑工程甲级  
资质证书编号: A144016533  
有效期至: 2029年11月19日

签署执业人

本图经加盖本章后作废,否则一律无效

廖建松





安装,以免影响其它工种管道的敷设及室内装修处理。管道穿楼板处应

置配合土建工种预埋钢套管。套管设置原则详见本说明“套管选用”部分。  
需采用混凝土包封等加强措施。

或预埋套管;明装PPR管道其固定支吊架必须按照其相应的规范规程

10mm,宽度为De+40~60mm,凹槽平面必须平整,不得有尖角

其工作压力与系统管道工作压力一致。

1m。

4m,距燃气热水器边缘不宜小于0.2m。给水塑料管不得与热水器或

吸水管内积气。

不宜小于0.002,准工作状态不充水管坡度不宜小于0.004。

。三通、45°四通、90°斜三通、90°斜四通。

于4倍管径的90°弯头,且立管底部弯管处应设支墩、固定支架。

0度弯头;

口。

点的连接点应设在卫生器具上边缘以上不小于0.15米处。

dn110	dn160	dn200
0.012	0.007	0.005
0.007	0.005	-

DN100	DN150	DN200
0.020	0.010	0.008
0.01	0.007	-

深圳市福田区人民政府物业管理中心

设计单位



同济大学建筑设计研究院  
(集团)有限公司

TONGJI ARCHITECTURE DESIGN GROUP CO., LTD.

深圳市同济人建筑设计有限公司

TONGJI ARCHITECTS CO., LTD. SHENZHEN

深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信息港D栋五层  
D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR  
11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR SHENZHEN. P.R.C  
Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212

项目名称

江滨工贸仓库楼改造工程

项目编号 22-YT-004

子项目名称 通用图

序号	审核	日期	复核
审核	朱国权	2022-08-25	
校对	廖松松	2022-08-25	
设计总负责人	陈桂亮	2022-08-25	
项目经理	黄亮	2022-08-25	
专业负责人	朱国权	2022-08-25	
设计	谢梦丽	2022-08-25	
绘图	谢梦丽	2022-08-25	

图纸名称

给排水设计施工总说明(二)

专业	给排水	设计阶段	施工图
图号	SS-02	修改版本	

出图章

广东省建设工程勘察设计出图专用章  
单位名称:深圳市同济人建筑设计有限公司  
业务范围:建筑行业建筑工程甲级  
资质证书编号: A144016533  
有效期至: 2029年11月19日

签署执业人

本图经加盖本章后作废,否则一律无效

王慧中



南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计

合同编号 : \_\_\_\_\_



## 建设工程设计合同

工程名称 : 南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计

工程地点 : 深圳市南山区

发包人 : 深圳市南山区南头街道办事处

设计人 : 深圳市同济人建筑设计有限公司



## 第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：深圳市南山区南头街道办事处

统一社会信用代码：11440305007541811Y

地址：深圳市南山区南头街 98 号南头大厦

负责人：李强

联系人及联系方式：

设计人（乙方）：深圳市同济人建筑设计有限公司

统一社会信用代码：91440300726174579C

地址：深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方信息港 D 栋 6 层

法定代表人：叶宇同

联系人及联系方式：陈桂亮 18688999654

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》和《深圳经济特区政府投资项目审计监督条例》及国家、省、市现行有关工程勘察设计管理法规和规章、规定，结合本工程的招标文件要求和建设工程批准文件，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计事项协调一致，订立本协议。

### 一、工程概况

1.1 工程名称：南头街道荟芳园老旧小区改造工程设计

1.2 工程地址：深圳市南山区南头街道

1.3 项目批准文件：（一般为发改部门前期工作计划或立项会议纪要）

1.4 工程内容及规模：项目位于南山区南头街道南光路 168 号荟芳园小区，建成于 1995 年，占地面积约 17200 平方米，建筑面积约 137900 平方米，共 4 栋楼，居民 1016 户。

主要建设内容包括：（一）基础类：建筑屋面、建筑裙楼外墙、楼梯及公共走道 空间、小区道路、给排水设施、消防设施、安防设施、无障碍设施等修缮改造。（二）完善类：围墙、儿童游乐设施等修缮改造。

1.5 工程主要技术标准：

《建筑防火通用规范》GB 55037-2022

《民用建筑通用规范》GB 55031-2022

《建筑内部装修设计防火规范》GB 50222-2017

《既有建筑维护与改造通用规范》GB 55022-2021

《自动喷水灭火系统设计规范》GB50084-2017

《消防给水及消火栓技术规范》GB50974-2014

《建筑灭火器配置设计规范》GB 50140-2005

《消防设施通用规范》GB 55036-2022

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021

《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020-2021

《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》 GB51309-2018

1.6 工程投资额：约人民币 2805.81 万元（暂估）； 资金来源：政府投资

## 二、工程设计范围和阶段划分

设计工作可分为方案设计（含调整）、初步设计、施工图设计、施工现场配合、配合竣工图编制等阶段。详见合同通用条款第四、第五条及合同专用条款 4.2.2、5.1。

## 三、进度要求及工期安排

- 3.1 方案设计阶段：30 日历天；
- 3.2 初步设计阶段：30 日历天；
- 3.3 施工图设计阶段：30 日历天。
- 3.4 后续服务阶段：从提供正式施工图文件到工程通过验收并配合竣工图编制、审计。
- 3.5 设计进度必须符合工程建设总体进度要求，满足工程建设需要。
- 3.6 各阶段设计任务的完成时间区间不包括相关政府部门对设计成果的审批时间及发包人的审查时间。

## 四、合同价款

- 4.1 本合同设计费暂定价为人民币 87.848385 万元（大写：捌拾柒万捌仟肆佰捌拾叁元捌角伍分），计算办法详见合同专用条款 7.1.2；
- 4.2 本合同的设计费暂定价由工程基本设计费组成。
- 4.3 本合同的结算和费用支付详见合同通用条款 7.2、7.3 和合同专用条款。

## 五、合同的组成和相关文件优先次序

- 5.1 本合同文件由合同协议书、合同通用条款和合同专用条款及附件组成。
- 5.2 合同执行中相关文件如存在歧义或不一致，将按以下次序予以判断：
  - 1、本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、合同协议书
  - 3、合同专用条款
  - 4、合同通用条款
  - 5、中标通知书
  - 6、招标文件及其附件（含补遗书）
  - 7、投标书及其附件
  - 8、标准、规范及规程有关技术文件
- 5.3 合同附件：
  - 1、中标通知书
  - 2、投入本项目人员一览表
  - 3、设计合同节点履约评价评分表

## 六、双方承诺

- 6.1 乙方向甲方承诺，按照合同约定开展工作，并履行本合同所约定的全部义务，并按照附件《设计合同节点履约评价评分表》的要求接受甲方对合同履约情况进行履约评价。
- 6.2 甲方向乙方承诺，按照合同约定支付款项，并履行本合同所约定的全部义务。

## 七、其他

- 7.1 本合同一式八份，甲方执四份，乙方执四份，具有同等法律效力。
- 7.2 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。

发包人（甲方）：

深圳市南山区南头街道办  
事处

负 责 人

或

其授权的代理人：

(盖 章)



设计人（乙方）：

深圳市同济人建筑设计  
有限公司

法定代 表 人

或

其授权的代理人：

(盖 章)



银行开 户 名：

深圳市同济人建筑设计有

限 公 司

招商银行股份有限公司深

圳 云 城 支 行

755901759610803

开 户 银 行：

银 行 账 号：

合同签订时间：

2017年 月 日

- 4.2.7 配合完成竣工图编制及其相关工作，并按要求签字、盖章确认，直至达到主管部门要求；
- 4.2.8 及时向甲方免费提供包括多媒体汇报系统在内的电子版成果；
- 4.2.9 自行到规划国土等相关部门调查、收集、购买与设计相关的图纸或资料；
- 4.2.10 若本项目涉及干扰相关市政道路、公路、铁路、河道、管线、地铁、电力电信及其他相关建筑设施或特殊保护区域，乙方应及时调查分析并告知甲方，并委托符合资质的单位提出可行解决方案和相应成果文件，同时协助甲方与相关主管部门协调、审批、签订责任协议等工作；
- 4.2.11 及时提出勘察测绘任务要求，报甲方审核并对勘察单位、审查单位或甲方提出的合理化建议积极考虑或采纳。
- 4.2.12 施工期间须派驻设计代表随时解决施工中的设计问题。
- 4.2.13 甲方要求办理的与本工程设计有关的其他事务。

## 五、设计阶段划分及各阶段工作内容

### 5.1 设计阶段划分

设计工作可分为方案设计（含调整）、初步设计、施工图设计、施工现场配合、配合竣工图编制等阶段，各阶段设计图纸深度必须满足国家规范及深圳市有关规定要求。乙方应按专用条款要求分阶段完成全部工作以及政府主管部门审查批准而出现的修改工作。

### 5.2 各阶段工作内容

#### 5.2.1 方案设计（含调整）阶段：

5.2.1.1 对中标的设计方案进行调整和优化，提供更完整的设计方案及效果图，直至取得甲方确认或经甲方认可的相关单位确认，必要时制作方案模型。

5.2.1.2 提供调整后的方案设计图、效果图及工程估算，工程估算必须由注册造价工程师完成并盖章；

#### 5.2.1.3 提供一套主要装饰材料样板；

#### 5.2.1.4 方案调整明确后立即提出设计方案报甲方审核；

5.2.1.5 方案设计完成后，送甲方审查认可，并负责协助甲方报规划、建设、消防、人防、环保等政府主管部门批准；

5.2.1.6 乙方提交的方案设计文件取得政府主管部门许可，按本合同第6.1条款的规定交付方案设计成果，并通过甲方组织的验收后，视为本阶段工作完成。

#### 5.2.2 初步设计阶段

5.2.2.1 根据方案完成全套初步设计文件，送甲方审查认可，并负责协助甲方报发改、规划、消防、人防等政府主管部门批准。工程设计概算必须由本设计单位注册造价工程师或委托专业造价咨询公司完成，并由注册造价工程师签字盖章。

5.2.2.2 设计文件取得政府主管部门许可，按本合同第6.2款的规定交付初步设计成果，并通过甲方组织的验收后，视为本阶段工作完成。

#### 5.2.3 施工图设计阶段：

##### 5.2.3.1 完成整个项目的施工图设计。

5.2.3.2 乙方须按设计概算来控制施工图设计，如甲方委托的造价咨询公司编制的施工图预算超过批准的设计概算，乙方应调整设计，确保预算不得超出概算。

5.2.3.3 乙方在施工图设计文件完成后送甲方审查认可，并负责协助甲方完善各项报建手续。

5.2.3.4 设计文件取得政府主管部门许可，按本合同第6.3款的规定交付施工图设计成果，并通过甲方组织的验收后，视为本阶段工作完成。

#### 5.2.4 后期配合阶段

- 5.2.4.1 配合甲方编制各项招标文件中的技术要求和参数指标，提供招标所需的技术标准；
- 5.2.4.2 派遣设计代表常驻现场，全过程协调、处理、解决设计技术问题；
- 5.2.4.3 负责施工现场指导，协助甲方审查材料样板，并从设计角度进行施工监督；
- 5.2.4.4 参加设计变更协调会，及时提供设计变更文件；
- 5.2.4.5 参加隐蔽工程验收、竣工验收等各类验收活动；
- 5.2.4.6 根据相关资料配合完成竣工图编制，竣工图必须客观、真实、全面地反映工程建设内容，签章齐全，并满足城建归档要求；
- 5.2.4.7 按照财务制度相关要求，做好合同管理履约及支付工作；
- 5.2.4.8 按甲方及审计部门要求整理 2 套完整、准确的结算资料，并跟踪配合审计决算工作。

## 六、设计成果文件组成

- 6.1 方案设计阶段
  - 6.1.1 方案图（装订成册） 10 套
  - 6.1.2 工程估算 4 套
  - 6.1.3 有关电子文档 4 套（含效果图、方案设计图和估算）
  - 6.1.4 主要材料样板 1 套
  - 6.1.5 彩色效果图展示用 2 套
- 6.2 初步设计阶段
  - 6.2.1 初步设计图（按要求装订） 4 套
  - 6.2.2 工程概算 4 套
  - 6.2.3 电子文档 8 套（初步设计图和概算）
  - 6.2.4 主要材料样板 1 套（完善方案阶段样板）
- 6.3 施工图设计阶段
  - 6.3.1 全套施工图（含标准图集，按要求装订） 14 套
  - 6.3.2 电子文档 6 套
  - 6.3.3 主要材料样板 1 套
- 6.4 后续服务阶段
  - 6.4.1 设计变更图纸（含标准图集） 8 套
  - 6.4.2 配合甲方编制各项招标文件中的技术要求和参数指标。
  - 6.4.3 按国家及地方规范、配合完成竣工图编制并进行审查。
- 6.5 以上各阶段提供的电子文档格式必须是可编辑文件（包括 cad 文件、word 文件等）或甲方要求的其他形式电子文档。以上图纸及说明应采用中文。
- 6.6 设计成果文件组成在专用条款中进一步明确

## 第七条 合同价、结算及支付方式

### 7.1 合同价

7.1.1 计价标准和计算办法：以项目批准文件中乙方负责设计内容建筑安装费的总和为设计收费计费额，依据 2002 年修订本（国家发展计划委员会建设部）《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10 号）计算工程基本设计收费，乘以相关系数（即设计收费=工程基本设计收费×专业调整系数×工程复杂调整系数×附加调整系数）；其中，复杂程度调整系数、专业调整系数、附加调整系数等见合同专用条款。

7.1.2 按本合同条款计算的合同价，视为乙方为完成本合同中规定的所有设计工作内容、

## 第三部分 合同专用条款

### 四、设计工作内容及要求

4.2.1 本合同设计范围：设计工作可分为方案设计（含调整）、初步设计、施工图设计、施工现场配合、配合竣工图编制等阶段。详见合同通用条款第四、第五条及合同专用条款4.2.2、5.1。

4.2.14.1 设计深度必须达到建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定》（2003年版）的要求。

4.2.14.2 必须将水土保持方案中与工程相关的内容融入本项目的施工图设计内，并编制在工程概算内。

4.2.15 乙方应在方案设计阶段、施工图设计阶段分别组织开展广泛的方案公示、宣讲、意见征集及现场反馈，根据居民的合理意见对设计进行修改。

4.2.15 乙方应在后期配合阶段根据甲方的要求参与工程周例会。

### 五、设计阶段划分及各阶段工作内容

5.1 本项目设计分以下阶段进行：

方案设计（含估算编制）； 初步设计； 施工图设计； 后续施工配合服务； 竣工图编制； 其他

提供勘察任务书、勘察技术要求，编制总包、各专业工程、各分项工程招标文件中的技术要求和技术参数指标，满足招标需要。

### 七、合同价、结算及设计费用支付

#### 7.1 合同价

7.1.1 费用计算的系数按附表1；

7.1.2 合同暂定价为人民币 87.848385 万元（大写：捌拾柒万捌仟肆佰捌拾叁元捌角伍分），系以发改部门批复匡算或估算中乙方负责设计内容工程建筑安装费的总和约人民币 2361 万元（大写：贰仟叁佰陆拾壹万）为设计收费计费额计算，详细计算过程如下：

工程设计费（（1）工程设计收费基价 = (38.8 + (103.8 - 38.8) × (2361 - 1000) / (3000 - 1000)) × 1.15 × 1.0 × 1.0 = 95.487375 万元

（2）设计费用下浮 8%: = 95.487375 万元 × (1 - 8%) = 87.848385 万元）

7.2 合同结算价：最终结算价以项目竣工结算通过审计单位审核（或第三方审核）的结算审核结果为准。

#### 7.3 设计费用支付方式

7.3.1 设计工作全部完成且取得概算批复后，在财政资金到位时，支付至合同暂定价的 50%；

7.3.2 工程竣工验收后，支付至合同暂定价的 70%；

7.3.3 余款待工程的结算通过评审（或第三方审核）后，按合同审定价支付余额（若出现超付现象，乙方必须退还超付款项）。

因甲方政府财务审批流程原因未能在约定期限内付款的，不视为甲方违约。甲方付款前，乙方应向甲方提供等额正规发票，甲方如未收到相应发票有权延迟付款，且不构成违约。

### 八、设计进度及设计人员

#### 8.1 乙方参与本项目设计人员及其基本情况见附表 2 投入本项目人员汇总表

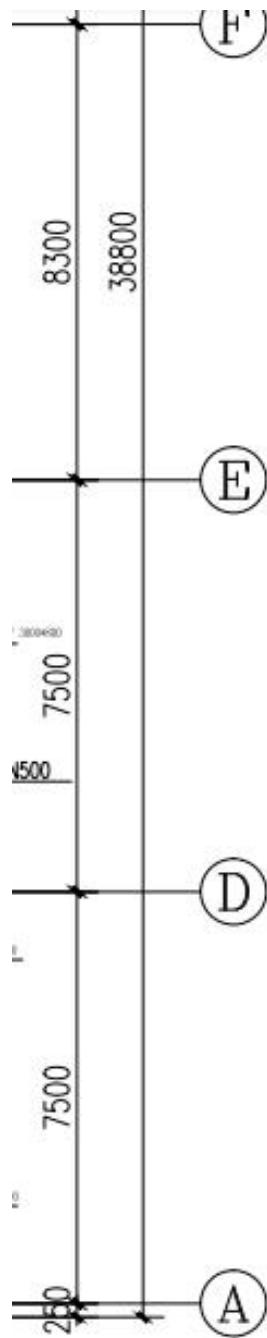
附表1 工程设计复杂程度调整系数、专业调整系数、附加调整系数选取表

序号	工程类别	复杂程度 调整系数	专业调整 系数	附加调整系 数
1	改造	1.15	1.0	1.0
2				

注：未涉及上述类别的工程，其设计收费计费额均计入\_\_\_\_\_工程。

附表2 投入本项目人员汇总表

序号	姓名	专业	技术职称	职责	联系方式	备注
1	陈桂亮	建筑	建筑设计工程师	项目负责人	+86-1868899 9654	
2	陈宇飞	装饰	建筑装饰设计高 级工程师	室内装饰装修专 业负责人	+86-1331680 0373	
3	顾峰	建筑	高级工程师	建筑专业负责人	+86-1858821 3132	
4	曹国辉	结构	高级工程师	结构设计专业负 责人	+86-1351075 0753	
5	朱国权	给排水	给排水高级工程 师	给排水专业负责 人	+86-1368242 3033	
6	戴文杰	电气	电气中级工程师	电气专业负责人	+86-1342375 3594	
7	王慧中	暖通	暖通高级工程师	暖通专业负责人	+86-1382887 9680	



水管平面图 1:100

建设单位 深圳市江贸工贸有限公司																																
设计单位 同济大学建筑设计研究院 (集团)有限公司 TONGJI ARCHITECTURE (Group) Co., Ltd. 深圳市同济人建筑设计有限公司 TONGJI ARCHITECTURE Co., Ltd. SHENZHEN 深圳市南山区科技园北区朗山路11号同方信港D栋五层 D-5 TONGFANG INFOR. HARBOR 11 LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR. SHENZHEN, P.R.C Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-86296212																																
项目名称 江贸工贸仓储楼改造项目																																
项目编号 22-YT-004预																																
子项名称																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>审定</th> <th colspan="2"></th> <th>日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>审核</td> <td>王慧中</td> <td></td> <td>日期 2022-08-25</td> </tr> <tr> <td>校对</td> <td>罗辰云</td> <td></td> <td>日期 2022-08-25</td> </tr> <tr> <td>设计负责人</td> <td>陈桂亮</td> <td></td> <td>日期 2022-08-25</td> </tr> <tr> <td>项目经理</td> <td>黄亮</td> <td></td> <td>日期 2022-08-25</td> </tr> <tr> <td>专业负责人</td> <td>黄亮</td> <td></td> <td>日期 2022-08-25</td> </tr> <tr> <td>设计</td> <td>黄亮</td> <td></td> <td>日期 2022-08-25</td> </tr> <tr> <td>绘图</td> <td>黄亮</td> <td></td> <td>日期 2022-08-25</td> </tr> </tbody> </table>	审定			日期	审核	王慧中		日期 2022-08-25	校对	罗辰云		日期 2022-08-25	设计负责人	陈桂亮		日期 2022-08-25	项目经理	黄亮		日期 2022-08-25	专业负责人	黄亮		日期 2022-08-25	设计	黄亮		日期 2022-08-25	绘图	黄亮		日期 2022-08-25
审定			日期																													
审核	王慧中		日期 2022-08-25																													
校对	罗辰云		日期 2022-08-25																													
设计负责人	陈桂亮		日期 2022-08-25																													
项目经理	黄亮		日期 2022-08-25																													
专业负责人	黄亮		日期 2022-08-25																													
设计	黄亮		日期 2022-08-25																													
绘图	黄亮		日期 2022-08-25																													
图纸名称 3~6层空调水管平面图																																
专业 暖通 设计阶段 施工图																																
图号 NTS-30 修改版次 1.0																																
出图签章 广东省建设工程勘察设计出图专用章 单位名称:深圳市同济人建筑设计有限公司 业务范围:建筑行业建筑工程甲组 资质证书编号: A144016533 有效期至: 2029年11月19日																																
注册执业人																																
本图须加盖本院出图章,否则一律无效																																

罗辰云

# 广东省职称证书

姓    名：罗辰云

身份证号：362428198308233715



职称名称：工程师

专    业：暖通

级    别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第二评审委员会

证书编号：1903003026113

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



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



深圳罗湖深润大厦酒店装修项目

国内设计院



合同

设计服务协议

深圳罗湖深润大厦酒店装修项目



2023年

## 设计服务协议

本协议于 20 23 年 10 月 23 日，

由 **深圳市深罗狮汇酒店有限公司**（简称“开发商”），注册地址为中国深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-339 单元，为一方；  
和 **深圳市同济人建筑设计有限公司**（简称“国内设计院”），注册地址为深圳市南山区科技园北区朗山路 11 号同方信息港 D 栋六层，为另一方，双方协商签订。

### 序言

**鉴于**，“开发商”持有本协议附录 A所述位于中国深圳的“项目”“工地”的合法土地使用权；以及

**鉴于**，“开发商”希望委托有资质的专业单位、顾问单位和承包单位（1）完成特定规划、设计与可行性评估；以及（2）建设**深圳罗湖深润大厦酒店装修项目**（简称“项目”）；

**鉴于**，“开发商”已委托**思路室内设计（天津）有限公司广州分公司**作为“设计顾问”为“项目”进行基本概念设计、方案设计和扩初设计等服务；以及

**鉴于**，“开发商”希望委托“国内设计院”，负责（i）对“设计顾问”准备的“项目”基本概念设计、方案设计和扩初设计进行深化，准备结构、消防施工图文件。室内设计部分，“国内设计院”将负责审核施工图，并在整理套图框之后重新出图；以及（ii）提供特定施工管理服务，有关以上各项的更详细描述参见本协议下文的规定；以及

**鉴于**，“国内设计院”愿意、有能力并希望接受委托按照本协议规定的条款与条件提供该等设计服务；

### 有鉴于此，

以本协议所规定的各方相互之间的承诺和协定以及其它有价值的良好对价为对价（各方特此确认该等对价的收讫及其充足性），“开发商”和“国内设计院”特此约定如下，并拟在法律上受该等约定之约束。

有鉴于此，各方已促使其授权代表于文首日期签署了本协议。



“国内设计院”：  
深圳市同济人建筑设计有限公司



## 项目简介

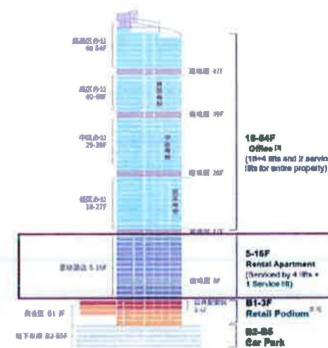
说明：顾问公司应充分理解并知晓，本附件内容为对项目情况的一个概要介绍，无法对本项目情况进行全面、深入的描述，因此仅作参考之用。业主有权在未经通知的情况下对本附件所包含之信息及内容进行不时的更新及修改。本附件中的信息及内容不应直接被引用为顾问拒绝或怠于履行合同或提出任何索赔的抗辩理由和依据。

本项目位于深圳市罗湖区，深南大道与沿河路交汇处，深南东路 1001 号，深润大厦（在建中）。建筑紧邻黄贝岭地铁站，串联 2、5、8 三线地铁，为多裙房与一栋高度 260m 超高层建筑组成，5 层地下室；2-4F 为商业，5-7F 酒店配套区域，9-16F 为酒店客房区；18 层以上为办公区。



本次改造位于酒店区域，改造为酒店式公寓，改造面积约为 2.5 万平米。其中 1F 为门厅、商铺，3F 为接待区，5-7F 酒店配套设施改客房区，9-16F 标准层客房区，B1 层酒店后勤区。5-16F 总客房目标约 325 套、5 类客房面积约 27-95m<sup>2</sup>、总户型数量约 35 个户型。9-16F 客房层建筑层高 3.8m，局部挑空区层高 7.6m、5-7F 为 4.5m 层高，挑空区层高分为 9m。

楼层	B1、1F、3F、5-16F	
建筑	客房 (5F-16F)	24,624 m <sup>2</sup>
面积	公共配套区及入口门厅及商铺 (1F&3F)	452 m <sup>2</sup>
	后勤区 (B1)	780 m <sup>2</sup>
层高	9-16F	3.8m
	5-7F	4.5m
	3F	5.4m
	1F	6m



求简约风格、低调奢华、简约大气、国际化的空间规划。符合甲方预算控制要求，(Fraser) 辉盛名致服务公寓产品设计标准，选择合理的产品，充分利用设计优势，整合各要素，最终体现项目整体品质感。

### 3.1 设计范围：

- 3.1.1 本次改造区域的结构顾问，复核精装修设计对结构的影响，并确保全楼结构符合规范安全要求。对装修过程中开洞、补洞、加固、设备基础及可能涉及的结构变化提供技术支持及相应图纸；
- 3.1.2 原图纸及现场复核，包含地下各层，首层，3F、5-7F 原酒店配套区域、8F 避难层、9-16F 客房区、17F 避难层的各专业图纸；
- 3.1.3 对下述范围精装内容进行技术复核并提供图签，完成精装及机电图纸报批：

设计楼层	B1、1F、3F、5-16F	
建筑面积	客房 (5F-16F)	24,624 m <sup>2</sup>
	公共配套区及入口门厅及商铺 (1F、3F)	452 m <sup>2</sup>
	后勤区 (B1)	780 m <sup>2</sup>
层高	9-16F	3.8 m
	5-7F	4.5 m
	3F	5.4 m
	1F	6 m
电梯	客梯	4 部
	货梯	1 部



1. 9-16F 标准层客房区；5-7F 原酒店配套设施改为客房区；
2. 5-16F 所有公共走道、电梯厅区、卫生间、布草间及消毒间；5F 室外平台改造；
3. 3F 公共配套区、精装区电梯厅、走廊；
4. 1F 入口区（含落客区优化）、大堂、咖啡厅、电梯厅、卫生间、前厅办公室、行李间及储藏室、交换机房；
5. 地下楼层后勤区域；
6. 电梯轿厢精装修；
7. 平面范围，详见附件-02

### 3.2 设计服务内容

- 3.2.1 复核精装修设计对结构的影响，并确保全楼结构符合规范安全要求。对装修过程中开洞、补洞、加固、设备基础及可能涉及的结构变化提供技术支持及相应施工图纸；
- 3.2.2 根据产品需求 5-7F 原酒店配套设施改为客房区、4.5m、7.6m、9m 客房屋高利用，配合室

内设计以及甲方的相关政府部门的前期沟通、咨询、报批工作；

- 3.2.3 配合机电设计对所有机房区域的改造（含地下层、8F、16F避难层），完成设备基础，完善相关房间做法图；
- 3.2.4 配合室内设计及产品要求，客房区外窗局部改为可开启窗的相关图纸及节点；
- 3.2.5 对上述 3.1 范围精装内容进行技术复核并提供图签，完成精装及机电图纸报批（含二次消防报批、甲方聘请外审单位等图纸报批）；
- 3.2.6 审核精装修设计单位方案、施工图成果是否满足设计规范；
- 3.2.7 协调施工过程中有关结构专业设计的问题；
- 3.2.8 参加甲方组织的必要的设计例会。
- 3.2.9 需打印装修总包合同图10套(A3/A2)，施工图10套(A2/A1)

### 3. 成本指标控制要求：

根据项目总体定位要求和市场预测，提出对工程总造价、分专业造价的控制要求。要求设计单位进行限额设计，分阶段提交成本测算，要求客房区硬装设计控制在限额设计指标 2300 元/㎡与软装设计控制在限额设计指标 800 元/㎡（M2 为套内面积、包含 8%-10%变更）。

### 4. 各阶段设计任务及成果要求

#### 4.1 概念设计阶段：

无工作内容；

#### 4.2 方案设计阶段：

1. 依据精装修以及机电设计单位的成果，提供结构意见；
2. 审核精装修设计单位方案成果是否满足设计规范，如有违反规范则提出具体内容；
3. 结合使用功能完成各专业技术研究设计成果说明，汇总精装及机电设计提供给消防方案咨询使用。包括主要机电功能系统、消防系统等。

#### 4.3 施工图设计阶段：

1. 依据精装修及机电设计单位的成果，提供结构意见及相关图纸；
2. 审核精装修与机电设计单位成果是否满足设计规范要求；
3. 图纸提交审图公司，并与审图公司沟通确保顺利通过审图；
4. 二次装修改造的报批报建图纸以及消防报批图纸工作；

#### 4.4 施工配合阶段：

- 1) 于项目招投标过程中，负责对投标单位提出的相关结构问题进行答疑，并在有需要时补充设计资料。
- 2) 与中标单位进行施工前结构施工图技术交底，答疑；

深润大厦酒店装修项目

- 3) 审核所有施工结构变更图纸;
- 4) 审核施工单位提供结构深化设计图纸,包括机房基础及做法的深化设计图纸等;
- 5) 项目基本完成后,审核施工单位竣工图。

**4.5 验收配合:**

设计方应按照国家通行的建筑工程设计相关法律法规要求,在质检监督下,配合业主完成设计验收工作,签署验收工作相关文件。

**7. 设计进度要求:**

乙方在接到正式委托书后及时制定详细的设计进度计划,并与甲方确认;

**但设计周期需满足以下要求:**

设计阶段	
概念设计	2023年8月15日完成
样板间施工图	2023年9月15日完成
方案设计	2023年10月15日完成
招标图	2023年11月30日完成
施工图	2023年12月30日完成

注:

- 以上为暂定精装修设计周期,鉴于本项目设计周期紧,需要贵司审核配合,拟三个工作日反馈。且为加快施工图审核节奏,在方案阶段会提交相应方案内容供贵司审阅。
- 乙方应配合甲方需求,分批审核及出图已满足甲方招标及建设要求。

**8. 选择性项目:**

本标段含选择性项目,是人员借调费用,按照2人借调1年时间考虑。精装修工程师1人,及机电工程师1人,均需12年以上经验。详细要求及费用,参见报价表。

附件:

1. 酒店交付标准-v221017
2. 设计范围-v221105

## 附录 B - 报酬

### 1. 服务费:

1.1. 本协议之基本服务费总价包干。

基本服务费（含增值税）为 RMB 980,500.00（大写）人民币玖拾捌万零伍佰圆整。

其中，不含增值税的服务费为 RMB 925,000.00，增值税为 (6%) RMB 55,500.00。

当且仅当本协议存续期间政府颁布的增值税税率有调整，则本协议的增值税税额和含税服务费随适用税率根据本协议约定相应调整，但不含增值税服务费和不含增值税单价不作调整。

服务费的组成，见下表。详见附件 B1 报价表。报价表中，包含了对应的人力资源计划。

该计划之细目仅供参考，若与下表有出入的，以下表为准。

内容	面积 (m <sup>2</sup> )	总计	
		费用 (RMB)	单价 (RMB/m <sup>2</sup> )
<b>主合同</b>	<b>合计:</b>	<b>980,500.00</b>	
1. 建筑	25,856	258,600.00	10
2. 结构	25,856	155,100.00	6
3. 机电	25,856	439,600.00	17
4. 管理	25,856	127,200.00	5

### 1.2. 备选报价:

下述工作内容为备选，不计入合同总价。若开发商决定需增加，双方应签订变更服务授权（变更协议）以确定。备选服务费的组成，详见下表。

1.税前工资及奖金及公司缴纳五险一金（金额暂定，时间暂定1年）	暂定12年以上经验精装修和机电专业各一位，以最终雇主面试同意的工资为准。	1,100,000.00
2.LDI管理费（包括开具发票涉及的企业所得税和增值税等税费，公司综合保障、保险、财务、后勤、工会、办公费用摊销等）	右栏比例固定不做调整	6% 66,000.00
	合计 (A+B) (元) :	1,166,000.00
	其中增值税 (6%) (元) :	66,000.00

第1项的暂定金额会根据实际费用调整，第2项中国内设计院填报的管理百分比将不予以调整。开发商有权决定最终是否将备选项目计入合同。

备选服务的付款方式为：每月支付。

附录 B - 1 / 3

## 附录 I - 主要人员

国内设计院须提供必要资源完成服务范围，然而，所需人数将不局限于下述列出的人员（详见附表 B1 之人力资源计划）。如果开发商意识到国内设计院人手不够并要求增加人手的，国内设计院须同意增加人手而不增加任何费用。

项目负责人：陈桂亮/曹国辉（简历如下）

项目经理：王建阳/黄亮

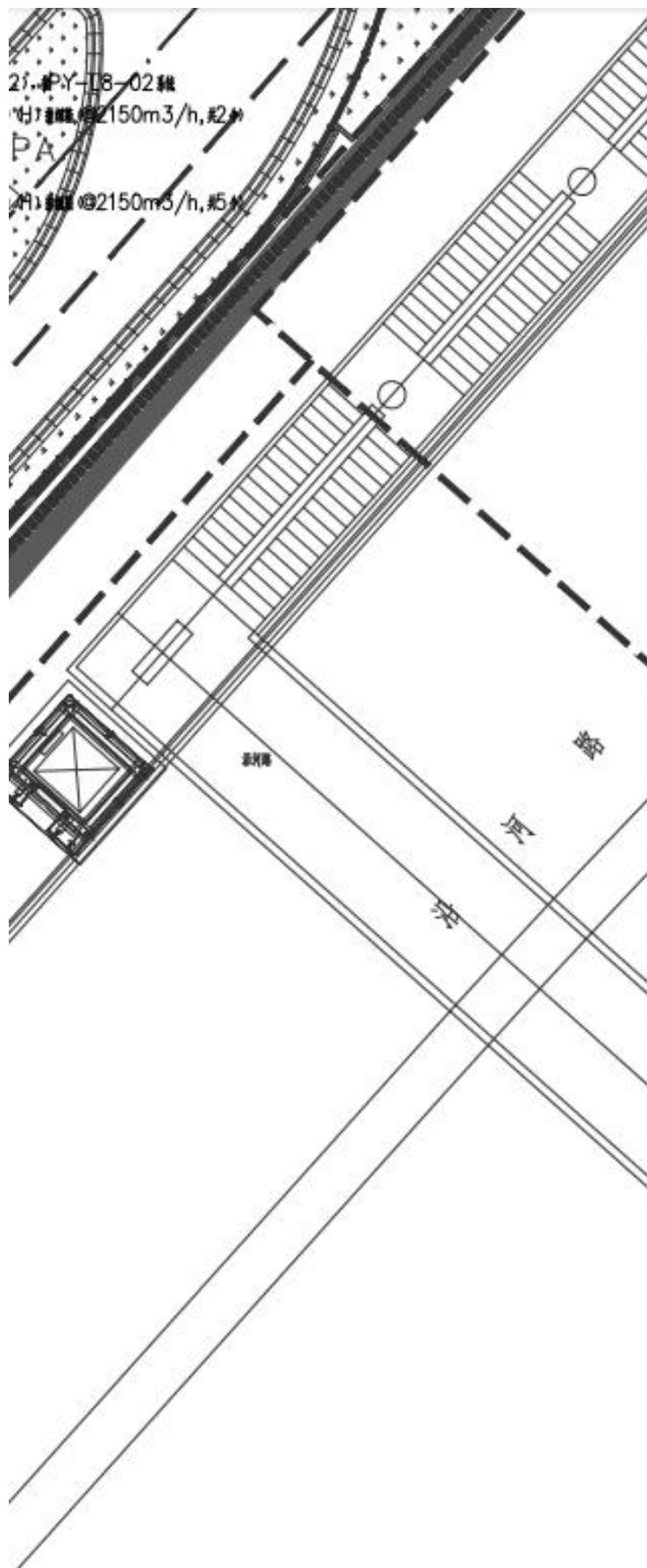
设计人：严桃云/郝亮/张英良/黄千桓/谢梦丽/徐钊/林业斌/黄晋增/罗辰云/陈宇飞/肖凯文/李富杰

### 3. 项目负责人简历表

姓名	陈桂亮			性别	男
文化程度	本科	从事相关工作年限	21 年	出生年月	1977 年 12 月 13 日
本项目职位	项目负责人	毕业院校	2002 年毕业于华侨大学 建筑学 专业	专业及时间	
现任职务	副总建筑师	技术职称	一级注册建筑师		
工作单位	深圳市同济人建筑设计有限公司		聘任时间	2011 年	
曾参与部分项目名称	业主名称	承担工作	工作时间		
光峰科技总部大厦装修设计	深圳光峰科技股份有限公司	项目负责人	2023 年		
国威公寓 E 栋加层改造项目	深圳国威电子有限公司	项目负责人	2022 年		
白石洲片区城市更新单元贡献用地公共住房项目	深圳市大鹏人才安居有限公司	项目负责人	2021 年		
科技园有居公寓结构加固改造设计	深业置地投资发展（深圳）有限公司	项目负责人	2019 年		
大芬美术馆改造工程	深圳市龙岗区布吉街道办事处	项目负责人	2020 年		
OCT 当代艺术中心总馆升级改造（B10 栋）	深圳华侨城房地产有限公司	项目负责人	2022 年		
江贸工贸仓储楼改造工程	深圳市金地房地产项目管理有限公司	项目负责人	2022 年		
中山东升中转场装修改造设计	中山顺丰速运有限公司	项目负责人	2018 年		
华北陆运扩建项目（嘉民 3#库）中转场装修改造工程	北京顺城物流有限公司天津分公司	项目负责人	2018 年		



附录 I- 1 / 2



深圳市同济人建筑设计有限公司

TONGJI ARCHITECTS Co.,LTD. SHENZHEN

深圳市南山区科技园北区深小高11号报告厅 ◆ 第五集

D-5 TONGFANG INLET HARBOR

5-5 YONGHENG INFO. HARBOUR  
LANGSHAN RD. NANSHAN DISTR SHENZHEN

Tel: 0755-86296232 Fax: 0755-8377761

TEL: 0755 88296292 FAX: 0755 85771732

室内设计顾问单位

思路 | SL<sup>2.0</sup>

思路室内挖数(天津)有限公司郴州分公司

广州市海珠区新滘中路88号  
同创汇6区3B-3C单元 邮编 510310  
T 86 20-89772168 F 86 20-89772162

机电影响单位

**MENHARDT**

Meinhhardt (Shenzhen) Ltd. Engineers Planners Managers  
迈进建筑工程设计(深圳)有限公司 工程设计.策划.项目管理  
地址: 深圳市福田区滨河大道2002号滨河时代裙楼 8层  
电话: +86 10 8387 8489 传真: +86 10 8387 8486  
电邮: ms@sz.m-einhhardt.com.cn

项目名称

深圳市深罗御江酒店有限公司室内装修工程

项目编号 23-WT-026

子项名称

审定			日期	
审核	王慧中	王慧中	日期	24.03.26
校对	钟亮	钟亮	日期	24.03.26
设计负责人	陈桂亮	陈桂亮	日期	24.03.26
项目经理	黄亮	黄亮	日期	24.03.26
专业负责人	罗振云	罗振云	日期	24.03.26
设计	罗振云	罗振云	日期	24.03.26
绘图	罗振云	罗振云	日期	24.03.26

問卷名稱

#### 一、空调防排烟系统平面图

专业	暖通	设计阶段	施工图
图号	NTS-M3-03	修改版次	1.0

七

广东省建设工程勘察设计出图专用章

单位名称:深圳市同济人建筑设计有限公司

业务范围:建筑行业建筑工程甲级

资质证书编号: A144016533

有效期至：2029年11月19日