



深圳市龙华区人民医院业务用房综合改造提升工程（全  
过程造价咨询） 项目

投标文件

资信标书

项目编号： 2401-440309-04-01-937499001001

投标人名称： 深圳市栋森工程项目管理有限公司

投标人代表： 黄宇

投标日期： 2025 年 11 月 17 日



## 目录

资信标书.....	1
一、企业基本情况.....	3
(一)《企业基本情况一览表》.....	3
(二)资质证书(如有)及营业执照.....	5
1、工程造价咨询企业甲级资质证书(甲级).....	5
2、工程造价咨询企业信用等级(AAA级).....	10
3、工程咨询单位甲级资信证书(甲级).....	11
4、工程咨询单位信用评价等级证书(AAA级).....	12
5、广东省工程建设招标代理行业资信评价等级证书(AAA级).....	13
6、广东省招标投标行业招标代理机构信用评价证书(AAA级).....	14
7、工程监理资质证书(房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理乙级).....	15
8、深圳市栋森工程项目管理有限公司营业执照.....	16
(三)企业性质承诺书扫描件.....	18
二、企业业绩.....	20
(一)企业业绩.....	20
(二)证明材料.....	22
1、中国科学院大学深圳医院(光明)新院项目(原光明区人民医院新院建设工程)全过程造价咨询.....	22
2、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01地块)上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务.....	51
3、龙华区妇幼保健院项目(造价咨询).....	65
4、龙岗国际艺术中心造价咨询.....	84
5、南山区 T208-0054 地块项目造价咨询.....	95
6、深圳平湖南综合物流枢纽项目造价咨询(全过程).....	101
7、前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询.....	109
8、中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询.....	119
三、项目负责人业绩.....	140
(一)项目负责人业绩.....	140
(二)证明材料.....	142
1、中国科学院大学深圳医院(光明)新院项目(原光明区人民医院新院建设工程)全过程造价咨询.....	142
2、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目(01-01地块)上部工程(含地下室工程)全过程造价咨询及造价总协调服务.....	176
3、龙华区妇幼保健院项目(造价咨询).....	191
4、龙岗国际艺术中心造价咨询.....	212
5、南山区 T208-0054 地块项目造价咨询.....	225
6、前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询.....	232
7、中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询.....	244
四、企业信用情况.....	266
五、违法转包分包承诺书.....	268
六、诚信投标承诺书.....	269





## 一、企业基本情况

### (一)《企业基本情况一览表》

企业注册名称	深圳市栋森工程项目管理有限公司	注册 资 本	1000.00 万元	成立日期	2001 年 03 月 08 日
企业法人代表	范莹莹	企业性质		有限责任公司	
企业资质等级	工程造价咨询企业甲级资质证书、 工程造价咨询企业信用等级（AAA 级）				
公司注册地址	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 1A1701-1705、1712 单元			联系电话	0755-25725288
主要资质证书	1、工程造价咨询企业甲级资质证书（甲级） 2、工程造价咨询企业信用等级（AAA 级） 3、工程咨询单位甲级资信证书（甲级） 4、工程咨询单位信用评价等级证书（AAA 级） 5、广东省工程建设招标代理行业资信评价等级证书（AAA 级） 6、广东省招标投标行业招标代理机构信用评价证书（AAA 级） 7、工程监理资质证书（房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程乙级）				
企业简介 （内容包括企业规模、人员数量及具有技术职称人员所占的比率等）	<p>深圳市栋森工程项目管理有限公司，<b>成立于 2001 年 3 月 8 日，注册资本金为人民币 1000 万元。</b>具有国家工程造价咨询甲级资质、工程监理资质（房屋建筑工程甲级、市政公用工程乙级）、工程招标代理 AAA 级资信及工程咨询（建筑、市政公用工程）甲级资信。公司通过 ISO9001 质量管理体系认证、环境管理体系认证、职业健康安全管理体系认证，并于 2015 年至今连续 10 年获得中国建设工程造价管理协会工程造价咨询企业信用评价“AAA”级，于 2023 年获取深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局下发的高新技术企业证书，是深圳市全过程工程咨询试点企业、深圳市造价工程师协会会长单位。</p> <p><b>公司业务范围：</b>工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；信息技术咨询服务；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；非居住房地产租赁；建设工程监理。</p> <p>公司拥有多名长期从事工程造价咨询工作的资深专家，以雄厚的专业技术实力为客户提供优质的工程造价咨询服务。<b>公司现有员工 260 余名，其中工程专业技术人员 200 余名，比率为 76.92%。</b>一级注册造价工程师 46 人，二级注册造价工程师 34 人，注册咨询工程师 12 人，注册监理工程师 22 人，招标师 4 人；教授级高工 1 人，高级工程师 28 人，中级工程师 64 人，初级工程师 75 人，技术人员专业涵盖土建、安装、市政、园林、工艺、通讯、公路、桥梁等。公司拥有多名长期从事工程造价咨询工作的资深专家，以雄厚的专业技术实力为客户提供优质的工程造价咨询服务。</p>				



	我司在深圳市罗湖区、盐田区范围内的办公场所， <b>建筑面积共计 2328.40 平方米</b> ，拥有服务站 1 套、工作站 2 套（其中 BIM 研究中心 1 套），以及专业电脑、打印机、复印机、投影仪、传真机、扫描仪、刻录机等办公设备一批，专业软件贰佰余套，公务专用车辆 7 辆，较强的硬件及软件设施为公司工作的顺利开展提供了良好条件。
其他	

注：按《资信标要求一览表》要求提供。



(二) 资质证书 (如有) 及营业执照  
1、工程造价咨询企业甲级资质证书 (甲级)



工程造价咨询企业  
**甲级资质证书**

企业名称: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

证书编号: 甲190544000840

有效期: 自 2019年01月01日

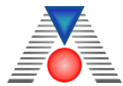
至 2021年12月31日

发证机关



2018 年 12 月 20 日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



## 说明

2021年6月3日起，住房和城乡建设主管部门不再办理工程造价咨询企业资质延续手续。按照国发〔2021〕7号文件要求，自2021年7月1日起，住房和城乡建设主管部门停止工程造价咨询企业资质审批，工程造价咨询企业按照其营业执照经营范围开展业务。

网址：[https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2021/art\\_17339\\_250618.html](https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/zc/wjk/art/2021/art_17339_250618.html)

### 住房和城乡建设部办公厅关于取消 工程造价咨询企业资质审批 加强事中事后监管的通知

选择字体：[大-中-小] 发布时间：2021-06-29 16:49:00 分享：

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，国务院有关部门建设工程造价管理机构，各有关单位：

为贯彻落实《国务院关于深化“证照分离”改革 进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号），持续深入推进“放管服”改革，取消工程造价咨询企业资质审批，创新和完善工程造价咨询监管方式，加强事中事后监管，现就有关事项通知如下：

一、取消工程造价咨询企业资质审批。按照国发〔2021〕7号文件要求，自2021年7月1日起，住房和城乡建设主管部门停止工程造价咨询企业资质审批，工程造价咨询企业按照其营业执照经营范围开展业务，行政机关、企事业单位、行业组织不得要求企业提供工程造价咨询企业资质证明。2021年6月3日起，住房和城乡建设主管部门不再办理工程造价咨询企业资质延续手续，到期需延续的企业，有效期自动延续至2021年6月30日。

二、健全企业信息管理制度。各级住房和城乡建设主管部门要加强与市场监管等有关部门沟通协调，结合工程造价咨询统计调查数据，健全工程造价咨询企业名录，积极做好行政区域内企业信息的归集、共享和公开工作。鼓励企业自愿在全国工程造价咨询管理系统完善并及时更新相关信息，供委托方根据工程项目实际情况选择参考。企业对所填写信息的真实性和准确性负责，并接受社会监督。对于提供虚假信息的工程造价咨询企业，不良行为记入企业社会信用档案。

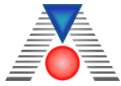
三、推进信用体系建设。各级住房和城乡建设主管部门要进一步完善工程造价咨询企业诚信长效机制，加强信用管理，及时将行政处罚、生效的司法判决等信息归集至全国工程造价咨询管理系统，充分运用信息化手段实行动态监管。依法实施失信惩戒，提高工程造价咨询企业诚信意识，努力营造诚实守信的市场环境。

四、构建协同监管新格局。健全政府主导、企业自治、行业自律、社会监督的协同监管格局。探索建立企业信用与执业人员信用挂钩机制，强化个人执业资格管理，落实工程造价咨询成果质量终身责任制，推广职业保险制度。支持行业协会提升自律水平，完善会员自律公约和职业道德准则，做好会员信用评价工作，加强会员行为约束和管理。充分发挥社会监督力量参与市场秩序治理。鼓励第三方信用服务机构开展信用业务。

五、提升工程造价咨询服务能力。继续落实《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）精神，深化工程领域咨询服务供给侧结构性改革，积极培育具有全过程咨询能力的工程造价咨询企业，提高企业服务水平和国际竞争力。

六、加强事中事后监管。各级住房和城乡建设主管部门要高度重视工程造价咨询企业资质取消后的事中事后监管工作，落实放管结合的要求，健全审管衔接机制，完善工作机制，创新监管手段，加大监管力度，依法履行监管职责。全面推行“双随机、一公开”监管，根据企业信用风险分类结果实施差异化监管措施，及时查处相关违法、违规行为，并将监督检查结果向社会公布。

住房和城乡建设部办公厅  
2021年6月28日



## 持证需知

1. 本证书是工程造价咨询企业取得工程造价咨询甲级资质和承接工程造价咨询业务的凭证。
2. 本证书分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 本证书只限本工程造价咨询企业使用，不得伪造、涂改、出借和转让，如有遗失应在公众媒体上声明作废后，再向发证机关申请补办。
4. 工程造价咨询企业须在核定的工程造价业务范围内从事经营活动。如资质等级发生变化，须及时将原证书交回发证机关，办理更换手续。
5. 工程造价咨询企业改变名称、住所、企业类型、法定代表人、技术负责人、注册资本或其他原因终止业务的，应当在30日内到发证机关办理变更或注销手续。
6. 本证书有效期限三年。

企业名称	深圳市栋森工程项目管理有限公司			
企业住所	深圳市罗湖区罗沙路西岭下村北区11号4楼			
成立日期	2001年03月08日			
企业类型	有限责任公司			
注册资本	1000万元人民币			
统一社会信用代码	914403007271416560			
法定代表人	姓名	梁立峰	职称	工程师
技术负责人	姓名	吴慧博	职称	高级工程师
	造价工程师注册证号	建[造] 01440002760		
资质证书号	甲190544000840			
资质有效期限：自 2019年01月01日至 2021年12月31日				
<b>业务范围：</b> 工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动，不受行政区域限制。 甲级工程造价咨询企业可以从事各类建设项目的工程造价咨询业务。 工程造价咨询业务范围包括： (一) 建设项目建议书及可行性研究投资估算、项目经济评价报告的编制和审核； (二) 建设项目概预算的编制与审核，并配合设计方案比选、优化设计、限额设计等工作进行工程造价分析与控制； (三) 建设项目合同价款的确定(包括招标工程工程量清单编制、投标报价编制和审核)、合同价款的签订与调整(包括工程变更、工程索赔和工程款支付)的编制、审核、工程结算及竣工(决)算报告的编制与审核等； (四) 工程造价经济纠纷的鉴定和仲裁的咨询； (五) 提供工程造价信息服务等。 工程造价咨询企业可以对建设项目的组织实施进行全过程或者若干阶段的管理和服务。				

## 资质变更栏

企业住所变更为：深圳市盐田区海山街道沙头角深港国际物流港六楼(配套服务楼)第六层。

\*\*\*\*\*

变更核准机关 (章)  
2019年12月11日

法定代表人变更为：苏莹莹。

\*\*\*\*\*

变更核准机关 (章)  
2019年09月07日

变更核准机关 (章)  
年 月 日





## 企业注册地变更备案通知书

### 变更（备案）通知书

22206735155

深圳市栋森工程项目管理有限公司：

我局已于二〇二二年三月二十三日对你企业申请的（住所）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前住所：深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦（配套服务楼）第六层

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

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





## 地址变更证明

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

## 深圳市栋森工程项目管理有限公司的变更信息

变更日期	变更事项	
2025/09/04	地址,章程修正案,章程或章程修正案通过日期	<a href="#">查看打印信息</a>

深圳市市场监督管理局  
商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

## 深圳市栋森工程项目管理有限公司 2025年09月04日 的变更信息

变更前地址	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1601-1612、1701-1712单元
变更后地址	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1701-1705、1712单元
变更前章程或章程修正案通过日期	2024-03-12
变更后章程或章程修正案通过日期	2025-08-18



## 2、工程造价咨询企业信用等级（AAA 级）



## 工程造价行业信用信息平台

[首页](#)[通知公告](#)[信用评价](#)[职业保险](#)[单位会员](#)[个人会员](#)

根据国家相关文件要求，行业协会开展信用评价工作只限于会员范围内，故参与中价协信用评价企业必须为我协会会员，并及时更新维护本企业信息。

企业信用等级为失效状态的企业，请核查本企业评价证书是否在有效期内及本企业在中价协会会员系统内是否有当年的会费缴费记录，评价证书已过有效期的，需重新申请评价，无缴费记录的企业请与中价协会员部联系办理相关手续后恢复评价等级有效。

信用评价结果查询

单位名称：

单位所属：

信用等级：

评价年度：

序号	单位名称	所属省份	信用等级	评价时间	有效期至	历史评价记录
1	深圳市栋森工程项目管理有限公司	广东省	AAA	2024-07-16	2027-07-15	<input type="button" value="历史评价记录"/>

上一页

1

下一页

到第

1

页

确定

共 1 条

20 条/页







### 3、工程咨询单位甲级资信证书（甲级）

<b>工程咨询单位甲级资信证书</b>	
单位名称：深圳市栋森工程项目管理有限公司	住所：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1A1701-1705、1712单元
统一社会信用代码：914403007271416560	法定代表人：范莹莹
技术负责人：杨中保	资信等级：甲级
资信类别：专业资信	
业务：建筑，市政公用工程	
证书编号：甲242024012115	
有效期：2024年11月28日至2027年11月27日	
 证书查询	发证单位：中国工程咨询协会



#### 4、工程咨询单位信用评价等级证书（AAA 级）







## 5、广东省工程建设招标代理行业资信评价等级证书（AAA 级）

广东省工程建设招标代理行业 资信评价等级证书	
编号 GDZBDL2024241	
企业名称	深圳市栋森工程项目管理有限公司
详细地址	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海智慧大厦1栋1A1701-1705、1712单元
法定代表人:	范莹莹
技术负责人:	杨中保
统一社会信用代码或 营业执照注册号:	914403007271416560
资信等级	AAA级
有效期	至2028年04月22日
	
	
2024年04月22日 广东省建筑业协会制	





## 6、广东省招标投标行业招标代理机构信用评价证书（AAA 级）



### 广东省招标投标行业 招标代理机构信用评价证书

编号：PJ20241179

深圳市栋森工程项目管理有限公司

**AAA 级**

评价时间：2024 年 11 月  
颁发日期：2024 年 12 月  
有效期至：2026 年 12 月



核验二维码



广东省招标投标协会  
2024 年 12 月

证书说明：  
1. 本证书只证明企业在有效期内的信用状况，不做他用。  
2. 企业信用等级实行动态管理制度，有效期内，跟踪了解企业信用状况。信用状况发生变化的，需重新评定信用等级并更换证书。  
3. 评价依据《广东省招标投标行业招标代理机构信用评价管理办法》执行。





## 7、工程监理资质证书（房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理乙级）



# 工程监理资质证书

证书编号: E244005938

企业名称: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

统一社会信用代码: 914403007271416560

法定代表人: 范莹莹

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

有效期: 至2028年11月21日  
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 房屋建筑工程监理甲级  
市政公用工程监理乙级  
\*\*\*\*\*



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年09月08日





## 8、深圳市栋森工程项目管理有限公司营业执照

统一社会信用代码 914403007271416560		<b>营 业 执 照</b> (副 本)			
名 称 深圳市栋森工程项目管理有限公司		类 型 有限责任公司		成 立 日 期 2001年03月08日	
法 定 代 表 人 范莹莹		住 所 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海智慧大厦1栋1A1701-1705、1712单元		登 记 机 关 	
<b>重 要 提 示</b> 1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。 2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。 3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。		2025 年 09 月 04 日			

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

国家市场监督管理总局监制



## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

## 深圳市栋森工程项目管理有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	914403007271416560
注册号:	440301102795695
商事主体名称:	深圳市栋森工程项目管理有限公司
住所:	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海智慧大厦1栋1A1 701-1705、1712 单元
法定代表人:	范莹莹
认缴注册资本(万元):	1000
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	2001-03-08
营业期限:	永续经营
核准日期:	2025-09-04
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示、2024年报已公示
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	深圳市栋森工程项目管理有限公司深汕合作区分公司(注销),深圳市栋森工程项目管理有限公司信丰分公司(注销),深圳市栋森工程项目管理有限公司宝安分公司(开业(存续))
备注:	

## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

## 深圳市栋森工程项目管理有限公司的许可经营信息

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





### (三) 企业性质承诺书扫描件

#### 企业性质承诺书

致（招标人）：深圳市龙华区建筑工务署

我单位参加深圳市龙华区人民医院业务用房综合改造提升工程（全过程造价咨询）项目的投标活动，经自查，我单位郑重作以下承诺：我单位的企业性质为 ☒ 民营企业 ☐ 国有企业 ☐ 其他：\_\_\_\_\_。

特此承诺！

附单位股权结构查询截图：



深圳市栋森工程项目管理有限公司

承诺人：（公章）深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人：（签字或盖章）

联系电话：13760227566

承诺日期：2025 年 11 月 17 日





## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单（股东信息）

### 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单（股东信息）

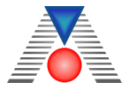
#### 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

#### 深圳市栋森工程项目管理有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
杨中保	480	自然人	自然人股东
吴慧博	510	自然人	自然人股东
范雪雪		自然人	自然人股东





## 二、企业业绩

### (一) 企业业绩

#### 企业业绩

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

（合同金额：1560.34 万元；工程类型：公建类工程（医疗类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：33.69 万平方米；合同签订日期：2021.07.07；成果文件（若有）：无）

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

（合同金额：1426.38 万元；工程类型：公建类工程（商业、办公类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：27.36 万平方米；合同签订日期：2020.12.23；成果文件（若有）：无）

3、项目名称：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

（合同金额：1188.00 万元；工程类型：公建类工程（医疗类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：26.21 万平方米；合同签订日期：2022.07.15；成果文件（若有）：无）

4、项目名称：龙岗国际艺术中心造价咨询

（合同金额：890.17 万元；工程类型：公建类工程（文化类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：11.06 万平方米；合同签订日期：2021.09.02；成果文件（若有）：无）

5、项目名称：南山区 T208-0054 地块项目造价咨询

（合同金额：782.86 万元；工程类型：公建类工程（办公、商业类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：26.54 万平方米（办公 24.84 万 m<sup>2</sup>、商业 1.7 万 m<sup>2</sup>）；合同签订日期：2023.03.09；成果文件（若有）：无）



6、项目名称：深圳平湖南综合物流枢纽项目造价咨询（全过程）

（合同金额：719.08 万元；工程类型：公建类工程（交通运输类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：108 万平方米；合同签订日期：2023.08.04；成果文件（若有）：无）

7、项目名称：前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询

（合同金额：623.29 万元；工程类型：公建类工程（办公、商业类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：20.22 万平方米（写字楼 16.94 万 m<sup>2</sup>、商业 3.28 万 m<sup>2</sup>）；合同签订日期：2021.07.01；成果文件（若有）：无）

8、项目名称：中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询

（合同金额：445.34 万元；工程类型：公建类工程（旅游类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：18.72 万平方米；合同签订日期：2022.07.07；成果文件（若有）：无）

注：1、按《资信标要求一览表》要求提供；

2、建筑面积≥招标项目总建筑面积二分之一（即 49167.5 平方米）的业绩为符合本工程业绩。



## (二) 证明材料

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

#### 中标通知书

## 中标通知书

标段编号：44038720210032001001

标段名称：公明中学改扩建二期等5个项目全过程造价咨询批量招标

建设单位：深圳市光明区建筑工务署

招标方式：公开招标

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

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

中标工期：/

项目经理(总监)：\_\_\_\_\_

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

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2021-05-20

查验码：8178839687839521

查验网址：[zjj.sz.gov.cn/isiv](http://zjj.sz.gov.cn/isiv)



合同（项目名称变更，详见批复文件）

栋造字 2021-0703

正本

合同编号：光建造价咨询[2021]29 号



深圳市光明区建筑工务署  
建设工程造价咨询委托合同

工程名称：新区人民医院新院项目

工程地点：深圳市光明区

委托单位：深圳市光明区建筑工务署

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司







## 合 同 协 议 书

委托单位：深圳市光明区建筑工务署（简称“甲方”）

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司（简称“乙方”）

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

### 一、工程概况

工程名称：新区人民医院新院项目

工程地点：光明区

工程规模及内容：项目用地面积 49962 m<sup>2</sup>，总建筑面积按 318430 m<sup>2</sup> 控制（地上面积 211380 m<sup>2</sup>，地下面积 107050 m<sup>2</sup>），安排地下机动车停车位 2250 个。其中医疗综合楼 1 幢，裙房 5 层，高层主体 17 层；行政后勤综合楼 1 幢，裙房 4 层，高层主体 23 层。包括土方及基坑支护工程、土建主体工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、通风空调工程、强弱电工程、燃气工程、电梯工程、隔震支架、综合地下室、医疗特殊专业系统、医疗智能化系统、室外及配套工程。

建筑面积  
详见概算  
批复文件

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

### 二、合同价及结算价

全过程造价咨询

#### 1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付；

1.2 咨询服务费取费基数：



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

(2) 咨询费：取费基数乘以费率为咨询服务费，采用差额定率累进计算。

工程造价咨询费率标准

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



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

注：

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

②以上规模指标，下限含本数，上限不含本数。

合同金额

## 2、本工程造价咨询合同价

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

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

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成：

工可阶段工程造价咨询服务费费率为 0.2%，费用为 481982 元；

概算阶段工程造价咨询服务费费率为 0.3%，费用为 722973 元；

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

其中：1 亿元以下部分费率 2.5%，费用为 250000 元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.4%，费用为 480000 元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.3%，费用为 460000 元；

5 亿以上部分，费率为 2.2%，费用为 4201802 元；

施工阶段工程造价咨询服务费费率为 1.5%，费用为 3614865 元；





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

其中：1 亿元以下部分费率 2.2%，费用为 220000 元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.1%，费用为 420000 元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.0%，费用为 400000 元；

5 亿以上部分，费率为 1.9%；费用为 3628829 元；

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为 0.3%，费用为 722973 元；

### 三、乙方工作内容

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

2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

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

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

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

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；

12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；

13、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；



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

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

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

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

19、工程建设其它费用中的设计、监理、勘察、检测等所有合同的造价咨询工作；

20、其它工程造价技术咨询等。

#### 四、乙方工作时间要求

1、概算编制结果文件的提交时间：接到相关资料后 15 日内提交；

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

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后 30 日内提交。

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

#### 五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；

3、施工合同；

4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

5、工程变更；



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

7、其它。

#### 六、造价文件的质量要求

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

2、工程量计算准确，准确率在 95%以上（包括 95%）；

3、设备工程量准确率在 99%以上（包括 99%）；

4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；

5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于 5%（不含 5%）；

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

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

#### 七、乙方应提交的资料

1、概算书（表）三份

2、工程预算书三份；

3、工程量计算底稿一份；

4、工程量清单二份；

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

6、工程结算书三份；

7、询价资料三份。

以上文件均应同时提供电子文件。

#### 八、双方责任

##### （一）甲方责任

1、按时提供咨询工作所需图纸及相关资料；

2、按双方约定时间支付咨询费；

3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；

4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。





## (二) 乙方责任

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

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

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

4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；

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

6、协助甲方编制招标文件；

7、派人参加甲方召开的招标答疑会；

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

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

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

## 九、支付细则

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

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

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



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

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

#### 十、违约责任

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

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

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

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

5、以上四项累计罚款总额不超过合同咨询服务费的 20%；

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



依据修订后的履约评价办法对乙方的履约情况进行评价,乙方放弃对此提出异议的权利。造价咨询合同履行评价细则详见附件。

#### 十一、争议解决方式

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

#### 十二、合同份数

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



甲方：深圳市光明区建筑  
工务署（盖章）

地址：深圳市光明区光明街道  
华夏二路商会大厦

法定代表人

或其委托代理人（签章）：

电话：88211494

传真： /

乙方：深圳市栋森工程项目管  
理有限公司（盖章）

地址：深圳市盐田区深盐路  
2015 号保发大厦 6 楼

法定代表人

或其委托代理人（签章）：

电话：0755-25725288

传真： /

开户银行： /

合同签订时间

账号： /

合同订立时间：2021 年 7 月 7 日

合同订立地点：深圳市光明区





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

## 深圳市光明新区发展和财政局文件

深光发财〔2018〕621号

### 光明新区发展和财政局关于新区人民医院 新院项目可行性研究报告的批复

新区建筑工务局：

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

#### 一、项目主要建设内容

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

#### （一）医疗综合楼及行政后勤综合楼

医疗综合楼 1 幢，裙房 5 层，高层主体 17 层；行政后





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

#### （二）综合地下室

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

#### （三）医疗特殊专业系统

包括医用气体、医疗水，手术室装修，ICU、放射、放疗病房。

#### （四）医疗智能化系统

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

#### （五）室外及配套工程

室外及配套工程 1 项。

### 二、项目总投资

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

### 三、下一阶段工作要求



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

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

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

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

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

此复。

附件：人民医院新院项目可行性研究报告投资估算表

光明新区发展和财政局  
2018年8月10日



## 可研批复文件评审意见

# 深圳市光明区 重大项目促进服务中心 文件

深光重促评〔2021〕92号

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

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

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



况，结合区政府相关会议精神，对《可研报告》提出评审意见如下：

### 一、项目背景情况

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

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

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

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

2018年8月10日，《光明新区发展和财政局关于新区





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

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

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

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





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

## 二、项目主要建设内容

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

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

### （一）基础工程

包括土石方工程、基坑支护及排水工程、桩基工程。

### （二）七项基本设施用房

新建七项基本设施用房建筑面积共 195000 平方米，包括：

1. 新建急诊科、门诊部、住院部、医技部共 161850 平方米；



2. 新建保障系统用房、行政管理用房、院内生活用房  
33150 平方米。

### （三）配套用房

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

### （四）架空层及风雨连廊

新建架空层及风雨连廊 10780 平方米。

### （五）地下车库及人防

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

## 三、投资估算

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

投资估算审核说明如下：

### （一）建筑安装工程费

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

1. 本项目基础工程已于 2021 年 5 月 28 日出具审核意



感染用房 5100 平方米；

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

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

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

#### （二）总投资估算的调整

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

### 五、下阶段工作建议

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

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

附件：1. 中国科学院大学深圳医院（光明）新院（原



新区人民医院新院)项目可行性研究报告(修  
编)投资估算汇总表

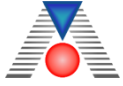
2. 中国科学院大学深圳医院(光明)新院(原  
新区人民医院新院)项目可行性研究报告(修  
编)审核组名单

光明区重大项目促进服务中心

2021 年 10 月 2 日

(联系人: 林燕芳; 联系电话: 88214559)







## 概算批复文件

# 深圳市光明区发展和改革局文件

深光发改〔2021〕552号

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

区建筑工务署：

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

#### 一、项目建设规模及主要建设内容

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

总建筑面积



平方米。主要建设内容如下。

### (一) 土建工程

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

#### 1. 地下室。

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

#### 2. 地上主体工程。

##### (1) 医疗综合楼。

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

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



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

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

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

#### （五）室外及其他配套工程

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

## 二、投资总概算及资金来源

### 总投资额

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

## 三、下一阶段工作要求

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





故的发生。

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

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

光明区发展和改革局  
2021年12月13日

深圳市光明区发展和改革局办公室

2021年12月13日印发



优秀工程造价成果一等奖





## 2024 年第三季度履约评价良好（查询网址：

[http://www.szgm.gov.cn/gmjzgwj/gkmlpt/content/11/11832/post\\_11832762.html#19389](http://www.szgm.gov.cn/gmjzgwj/gkmlpt/content/11/11832/post_11832762.html#19389)

政府信息公开指南

法定主动公开内容

机构职责

政策法规

规划计划

财政信息

其他

通知公告

履约信息

质量安全管理信息

政府信息公开年报

法定主动公开内容 > 其他 > 履约信息

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

【打印】

【字体：大 中 小】

分享到：

光明区建筑工程署2024年第三季度合同履约评价结果

发布日期：2024-11-29 浏览次数：372

光明区建筑工程署2024年第三季度合同履约评价结果，详见附件。

附件：

1. [光明区建筑工程署2024年第三季度合同履约评价结果.pdf](#)

光明区建筑工程署2024年第三季度合同履约评价结果

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

50



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

### 中标通知书

#### 中标通知书

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

招标人：深圳市城建产业园发展有限公司

招标方式：抽签采购

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：（暂定）RMB 1,426.38 万元。

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

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

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

招标人（盖章）：深圳市城建产业园发展有限公司

日期：2020 年 11 月 16 日







## 合同

栋造字 2020-1287

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

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

委托单位: 深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

合同订立时间: 2020 年 12 月 23 日



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

委托单位（甲方）：深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

### 一、工程概况

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

工程地点：深圳市罗湖区红岭北路 3002 号

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

整个项目由三个地块组成，总用地面积 40347.1 平方米，计容建筑



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

#### 商业用地

其中 2018-001-0079 地块（更新单元 01-01 地块，以下简称 01-01 地块），地块用地性质为商业用地，总用地面积为 15233.23 m<sup>2</sup>，建筑容积率≤13.87，计容总建筑面积 211240 m<sup>2</sup>；2018-001-0080 地块（更新单元 01-03 地块，以下简称 01-03 地块），地块用地性质为新型产业用地、商业用地，总用地面积为 13643.61 m<sup>2</sup>，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 136330 m<sup>2</sup>；2018-001-0081 地块（更新单元 01-05 地块，以下简称 01-05 地块），地块用地性质为二类居住用地、商业用地，总用地面积为 11479.34 m<sup>2</sup>，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 114780 m<sup>2</sup>。

#### 全过程造价咨询

本工程造价咨询服务范围：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务，包括但不限于概算阶段、预算阶段、工程实施阶段、结算阶段的所有造价咨询服务、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目上部工程（01-01 地块）、（01-03 地块）、（01-05 地块）项目造价咨询总协调服务。（本项目概算阶段含桩基工程造价，但因桩基工程已包含在地基与基础工程合同范围内，目前桩基工程由华地造价咨询公司出明确的施工图预算，无需重新进行概算的编制或审核，故本项目造价咨询概算阶段取费基数不含桩基工程建安费用，结算仍以最终审核确认的上部工程建安造价为准。）

## 二、合同价



## 合同金额

## (一) 合同暂定价

本项目造价咨询服务费用含税合同金额(暂定)为大写:壹仟肆佰贰拾陆万叁仟捌佰肆拾叁元零角伍分(小写¥ 14,263,843.05 元),最终以甲方审定为准。

其中:

不含税金额为¥: 13,456,455.71 元

税额为¥: 807,387.34 元, 税率: 6 %

## (二) 咨询服务费按阶段计取;

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

## 2.1 概算阶段

$218,744.7838 \times 0.21\% = 45.94$  万元

## 2.2 预算阶段

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

## 2.3 工程实施阶段

$218,744.7838 \times 1.54\% = 336.87$  万元

## 2.4 结算阶段

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

## 2.5 咨询任务牵头费用

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

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





### 十三、奖惩

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

### 十四、其他

本合同未尽事宜双方协商解决。

### 十五、合同份数

本合同一式 9 份，甲方 6 份，乙方 3 份，具有同等法律效力。

附件一：绩效考核评分细则

附件二：咨询服务费的结算办法

附件三、廉政协议书

附件四、结算办理承诺函

附件五、参加本项目人员一览表

附件六、工程造价咨询任务书

甲方：深圳市城建产业园发展有限公司

地址：深圳市罗湖区宝能慧谷 C 座 12 楼 1234 室

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址：深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦（配套服务楼）六楼

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：51800

合同签订时间

合同订立时间：2020 年 12 月 23 日



## 施工合同（含项目概况）

合同编号:

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

### 深圳市建设工程

### 施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目  
01-01 地块上部工程(含地下室)施工总承包工程

工程地点: 罗湖区笋岗街道宝安北路与泥岗路交汇

发 包 人: 深圳市城建产业园发展有限公司

承 包 人: 中建三局集团有限公司

2015 年版



工程造价咨询 AAA      工程监理甲级  
工程招标代理 AAA      工程咨询甲级

发包人(全称): 深圳市城建产业园发展有限公司

承包人(全称): 中建三局集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2011 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2004 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

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

工程地点：罗湖区笋岗街道宝安北路与泥岗路交汇

核准(备案)证编号: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

工程规模及特征：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-01 地块，西临红岭北路，周边道路完善、交通便利。用地面积 15233.23 m<sup>2</sup>，计容建筑面积约 22.44 万 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 27.355 万 m<sup>2</sup>项目 01-01 地块，规划为一栋建筑，包括 5 层裙楼商业，1 座 83 层塔楼，建筑高度约 379.9m，塔楼布置于场地南侧。地块下布置 4 层地下室（人防面积约 7761 平米）。1 栋塔楼功能主要为商务公寓及办公，首层至三层为公寓及办公大堂，四层为健身房，层高 5.4m，标准层：商务公寓层高 3.6m；办公层高 4.5m。商业裙楼采用钢筋混凝土框架结构，首层 6.6m，二至五层 5.4m，裙楼建筑高度 31.44m，总共 5 层。裙楼布置于场地北侧，北侧与 01-03 地块商业裙楼通过跨街建筑连接，可形成连贯的商业空间业态。（具体以图纸为准）

资金来源：财政投入    %；国有资本 100%；集体资本    %；民营资本    %；外商投资    %；混合经济    %；其他    %。

## 二、工程承包范围



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

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）





### 三、合同工期

计划开工日期：2021年6月30日；（以开工令为准）

计划竣工日期：2025年12月18日；

合同工期总日历天数 1633 天。

招标工期总日历天数 1646 天。

定额工期总日历天数      天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为      %（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

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

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

### 四、质量标准

本工程质量标准：合格且取得广东省建设工程优质奖及中国建设工程鲁班奖

### 五、签约合同价

人民币（大写）：壹拾玖亿伍仟伍佰壹拾捌万玖仟柒佰贰拾陆元肆角叁分



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

(9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;

(10)图纸和技术规格书;

(11)已标价工程量清单;

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

## 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、承诺

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

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

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

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2021 年 06 月 24 日;

订立地点: 深圳市罗湖区

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。

本合同一式 壹拾贰 份,均具有同等法律效力,发包人执 陆 份,承包人执 陆 份。



发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码： /

地址： 深圳市罗湖区笋岗街道红岭北路 3002 号

邮政编码： /

电话： 0755-40499711

传真： 0755-40499711

电子信箱：

开户银行：

账号：

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码： 91420000757013137P

地址： 武汉市关山路 552 号

邮政编码： 430071

电话： 020-34337302

传真： 020-34337303

电子信箱：

开户银行： 中国建设银行股份有限公司武汉省直支行

账号： 42001868608053001499

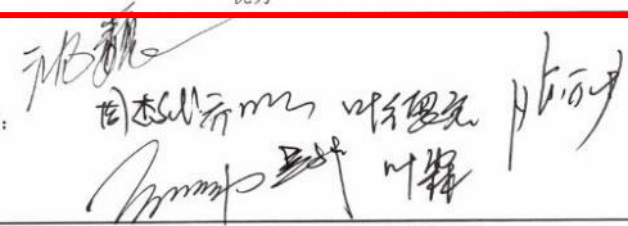


## 履约评价优秀

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





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



### 3、龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

#### 中标通知书

## 中标通知书

标段编号: 44031020200165004001

标段名称: 龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

建设单位: 深圳市龙华区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 1188.000000万元

中标工期: 按招标文件要求执行。

项目经理(总监):

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

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-06-22



查验码: 9686197914982452

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)



## 合同

栋造字 2022-0706  
正本

工程编号: FJ202205

合同编号: 深龙华建工合[2022]全过程造价咨询-33

# 深圳市龙华区建设工程 造价咨询委托合同



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

2020 年版



## 第一部分 协议书

委托人（甲方）：深圳市龙华区建筑工务署

咨询人（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

本合同组成内容包括：合同协议书、合同条款和合同履行评价细则及附件。

### 一、工程概况

工程名称：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

工程地点：深圳市龙华区

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

建筑面积  
详见概算  
批复文件

勘察单位：深圳市勘察研究院有限公司

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

### 二、造价文件的编制原则和依据

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





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

### 全过程造价咨询

### 三、服务工作内容

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

本工程的全过程造价咨询，包括但不限于以下内容：

- ☒ (一) 概算审核及概算评审的跟踪配合
- ☒ (二) 预算编制
- ☒ (三) 结算审核
- ☒ (四) 施工阶段全过程造价控制:工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务，包括但不限于：

- ☒ 协助招标人编制招标文件，参与招标答疑；包括但不限于以下内容：

(1) 协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容；

(2) 协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面；

(3) 若招标工程采用“无标底（费率）招标”“模拟清单招标”模式，咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制；

(4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则，控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。

- ☒ 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；

- ☒ 提供主要材料设备数量及价格(包括暂定价格)清单；

☒ 提供主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格），核对材料设备的技术要求；

- ☒ 根据工程需要，查看工程现场，获取造价咨询工作的有关信息；

- ☒ 核算施工工期；

- ☒ 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；



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

#### 四、服务进度及成果文件

##### 1、概算审核

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

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

概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

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

##### 2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后(60)天内完成工程预算造价



(■编制□审核)。成果文件:

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

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

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

### 3、复核中标候选人的商务标

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

### 4、清单错漏项及工程变更造价审核

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

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

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

### 5、结算审核

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

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



[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料（纸质）之日起算。

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

总价包干类合同结算审核工期上限为 15 日历天。

## 6、成果文件要求

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

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

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

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

## 五、合同价款及付款方式

### 5.1 合同价款

#### 5.1.1 计费标准

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

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

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

#### 5.1.2 合同价

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

合同金额





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

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

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

#### 5.1.3 造价咨询费结算方式

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

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

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

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

#### 5.1.4 最终结算价格

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

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

若合同结算价超过合同暂定价的 30%，委托人与咨询人需签订补充协议调整合同



价。

咨询人应承担由于本工程投资模式变化而导致咨询服务内容减少的风险，并不因此向委托人提出任何索赔或补偿要求。

#### 5.2 造价咨询费支付进度：

付费次序	付费额	付费时间
第一次	基本费用的 40%-当期 违约金	预算审核完成且项目资金落实后 30 天内办理 支付
第二次	基本费用的 40%-当期 违约金	工程竣工结算审核完成且项目资金落实后 30 天内办理支付
第三次	结清余款	项目结（决）算审核/核查完成且项目资金落 实后 30 天内办理支付

若咨询人有违反本合同约定相关责任的，咨询人在申请支付当期款项前，应书面确认扣减违约金后，委托人才予以办理支付手续，违约金从当期款项中直接扣减。费用的支付应遵循政府投资管理项目的有关规定，如已支付款项超过审定结算价，乙方应主动退回超出的价款。

### 六、服务期限

本合同约定的咨询服务自中标通知书发出之日或委托人交付资料之日开始，至本工程结算造价通过深圳市龙华区财政评审中心或委托人委托的中介机构审核后结束。

### 七、造价文件的编制要求

#### 1、关于编制施工图预算、复核商务标等的具体要求

(1) 预算文件中的工程量清单项目必须编制齐全、分类清楚、不得漏项、工程量准确率在 97%以上（不含 97%）、价格合理；

(2) 咨询人编制预算时要求到现场踏勘并根据现场情况充分考虑相关施工措施等费用；

(3) 咨询人在没有招标文件的情况下编制施工图预算时，要充分考虑本工程实际情况及工程施工管理要求；



(4) 造价文件必须文字清晰整齐。应当由工程造价咨询企业加盖有企业名称、资质等级及证书编号的执业印章，并由执行咨询业务（编制、审核）的造价员、注册造价工程师和负责人签字、加盖执业印章，电子版文件必须与书面文件相一致；

(5) 造价文件必须附详细的编制说明，包括：各专业详细的计算范围或分界点；材料设备的定价原则；费率取值大小；未计入造价的项目；措施费项目的确定依据等；

(6) 咨询人编制预算时应无条件根据修改的施工图进行调整，不得因此要求增加任何费用；

(7) 咨询人询价证据必须充分，符合委托人制定的询价管理办法的有关规定，询价报告作为预算（标底）、变更和结算的定价依据，咨询人对其准确性负责；

(8) 能够认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，根据审定标底调整并生成标底文件（BDS），认真、准确地编制有关专用条款，无缺项漏项，并全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单并核算工期；

(9) 能够认真负责地复核中标候选人的投标报价，分析有无不平衡报价等异常现象，提出详细的造价分析报告。

## 2、关于错漏项及工程变更审核的具体要求：

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

2、其他要求详见《深圳市龙华区建筑工务署全过程造价咨询及预算结算协审管理办法（试行）》（见附件）。

## 3、关于结算编制的具体要求：

(1) 详见《深圳市龙华区建筑工务署全过程造价咨询及预算结算协审管理办法（试行）》；

(2) 结算分析报告作为咨询成果和业绩考核依据，咨询人必须根据委托人要求编制，详细对比概算和结算价格，分析造价增减的原因，提出改进建议，此项工作不另外付费。

## 4、关于审核概算、结算的具体要求

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





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

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

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

(5) 复核主要材料、设备的技术要求的正确性;

(6) 提交概算和结算的错漏问题分析报告和图纸错漏问题(如果有)分析。

## 5、关于施工阶段全过程造价控制要求

从工程量清单编制开始到工程结算审核的造价咨询服务, 且包括但不限于合同索赔管理、工程变更造价审核、现场签证造价审核、工程进度款审核等涉及工程费用方面的内容, 每个阶段的具体要求必须达到上述第 1、2、3、4 款的要求。

八、咨询人同意按照本合同的约定, 承担本合同范围内的建设工程造价咨询业务。

九、委托人同意按照本合同约定的期限、方式、额度向咨询人支付酬金。

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

十一、在合同签订前, 咨询人须向委托人提供本单位法定代表人联系方式的书面文件, 并加盖公章。

十二、与本合同有关的通知可用邮寄方式送达, 邮寄地址以本合同中约定的地址为准, 寄出三日后即视为送达, 任何一方变更地址的, 应书面方式通知对方。

十三、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

十四、本合同共捌份, 其中正本贰份, 双方各执壹份, 副本陆份, 委托人肆份, 咨询人贰份, 每份具有同等法律效力。





 委托人（盖章）： 深圳市龙华区建筑工程工务署  法定代表人： 或委托代理人：  (签名或盖章)	 咨询人（盖章）： 深圳市栋森工程项目管理有限公司  法定代表人：  或委托代理人： (签名或盖章)
---	---

法定代表人手机：13760227566

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿  
工业区 3 栋 4-5 层

电话：0755-23336973

传真：0755-23336901

开户银行：

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

电话：0755-25725288

传真：0755-25725288

开户银行：中国建设银行股份有限公司深  
圳盐田支行

开户账户：44250100003500002096

合同签订时间： 年 月 日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

经办人：	合同签订时间
备案机构：	
2022年7月15日	



## 履约评价优秀（查询网址：

[https://www.szlhq.gov.cn/bmxxgk/jzgps/qt/lypj/content/post\\_11338768.html](https://www.szlhq.gov.cn/bmxxgk/jzgps/qt/lypj/content/post_11338768.html)

当前位置： 首页 &gt; 部门信息公开 &gt; 建筑工务署 &gt; 其他 &gt; 履约评价

## 龙华区建筑工务署2024年第一季度和最终合同履约评价结果公示

来源： 龙华区建筑工务署 日期：2024年06月04日 【字体： 大 中 小 】

根据《深圳市龙华区建筑工务署（区轨道交通建设管理中心）承包商履约评价管理办法》（深龙华建工〔2022〕36号）规定，现将2024年第一季度和最终合同履约评价结果予以公示，公示时间为2024年6月4日至6月11日。如履约单位对评价结果有异议，可在公示期间以书面形式向我署反映，联系方式为：（0755）21076176，逾期不予受理。

深圳市龙华区建筑工务署

2024年6月4日

## ■ 相关附件下载：

[1.深圳市龙华区建筑工务署2024年第一季度合同履约评价结果.pdf](#)[2.深圳市龙华区建筑工务署最终合同履约评价结果（截至2024年5月31日）.pdf](#)

附表1.5 2024年第一季度履约评价结果汇总表（优秀）

序号	合同类型	项目名称	履约单位	评价科室	评价得分	评价等级
1	施工	龙华二线拓展区白松路（新区大道-民塘路）新通路（白松一路-白松路）工程	深圳市市政工程总公司	工程管理五部	<a href="#">91.00</a>	优秀
2	施工	澜庭二路新建工程	中建三局第一建设工程有限责任公司	工程管理三部	<a href="#">90.00</a>	优秀
3	施工	深圳鹏城技师学院龙华校区	中建五局第三建设（深圳）有限公司/中建五局第三建设有限公司	工程管理三部	<a href="#">90.75</a>	优秀
4	施工	大浪上下横朗城市更新单元规划学校（博雅实验学校）	中建八局深圳建筑科技有限公司/中建八局第二建设有限公司	工程管理一部	<a href="#">92.00</a>	优秀
5	施工	观澜第二小学改扩建工程	深圳市政集团有限公司	工程管理一部	<a href="#">93.00</a>	优秀
6	施工	大浪文化艺术中心	中建三局集团有限公司	工程管理四部	<a href="#">91.18</a>	优秀
7	施工	大浪体育中心	中建三局第一建设工程有限责任公司/中建三局集团（深圳）有限公司	工程管理四部	<a href="#">90.54</a>	优秀
8	施工	观澜文化艺术体育场馆项目	上海建工四建集团有限公司	工程管理四部	<a href="#">90.65</a>	优秀
9	设计	深圳鹏城技师学院龙华校区	深圳壹创国际设计股份有限公司	工程管理三部	<a href="#">90.00</a>	优秀
10	全过程造价咨询	龙华区妇幼保健院	深圳市栋森工程项目管理有限公司	工程管理三部	<a href="#">90.00</a>	优秀
11	勘察	龙华区妇幼保健院	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司	工程管理三部	<a href="#">90.00</a>	优秀
12	监理	大浪体育中心	深圳华西建设工程管理有限公司	工程管理四部	<a href="#">90.37</a>	优秀
13	工程咨询	观澜文化艺术体育场馆项目	重庆赛迪工程咨询有限公司	工程管理四部	<a href="#">90.79</a>	优秀
14	EPC	地下原水隧洞（西坑-鹤颈）新建工程	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	工程管理五部	<a href="#">91.00</a>	优秀
15	EPC	深圳市龙华区观澜实验学校（原名：樟坑径片区法定图则06-23地块规划学校）	中建八局深圳建筑科技有限公司/深圳市建筑设计研究总院有限公司	工程管理二部	<a href="#">90.60</a>	优秀
16	EPC	民治学校	中建三局集团（深圳）有限公司/深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	工程管理一部	<a href="#">91.27</a>	优秀
17	代建	大浪文化艺术中心	深圳市万科发展有限公司	工程管理四部	<a href="#">91.00</a>	优秀
18	代建	大浪体育中心	深圳市万科发展有限公司	工程管理四部	<a href="#">90.00</a>	优秀



## 概算批复文件

# 深圳市龙华区发展和改革局文件

深龙华发改概算〔2024〕32号

## 龙华区发展和改革局关于区妇幼保健院 建设项目总概算的批复

区建筑工务署：

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

### 一、项目建设内容及规模

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



部分，用地总面积 44487.20 平方米。

#### (一) 总图布置

1. 车行出入口位于场地西侧和南侧分别与美宝路、规划罗屋围北路相接，人行出入口位于场地南侧与规划罗屋围北路相接。场地南侧设置应急消防和救护车出入口，院内围绕建筑物形成消防车道，以满足消防设计要求。场地东侧及北侧为山体，场地与山体间设置围墙，围墙与山体间设置排水沟，场地内建筑物周边布置绿化景观。

2. 建筑设计总高度 87.70 米，项目  $\pm 0.000$  相当于绝对标高 83.50 米，与周边道路基本持平。

3. 建筑覆盖率 49.23%、绿化覆盖率 30%。

4. 绿色建筑按国家二星级标准建设。

#### 总建筑面积

#### (二) 建筑设计

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

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





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

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



式污衣被服系统等。

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

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

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

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

#### （十七）室外工程

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



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

#### （十八）其他配套工程

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

总投资

### 二、投资估算及资金来源

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

### 三、下一阶段工作要求

（一）请下一阶段进一步细化本项目智能化、信息化及开办费的界面划分，避免重复投资。

（二）请做好现有医院的家具及设备固定资产利旧，避免投资浪费。

（三）请与周边现有道路及拟建项目做好建设时序、平面布置、开口位置、高程、管线、交通流线等方面的衔接。

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

（五）请严控投资规模，提高政府资金使用效益，不得擅自



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

（六）请严格按照统计部门要求尽快做好项目的固定资产投资纳统工作。

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

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







## 4、龙岗国际艺术中心造价咨询

### 中标通知书

## 中 标 通 知 书

标段编号: 44030720210005006001

标段名称: 龙岗国际艺术中心造价咨询

建设单位: 深圳市龙岗区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 890.172000万元

中标工期: 全过程参与无具体工期要求。

项目经理(总监):

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

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-11-17

查验码: 2627364258645439

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)



## 合同

栋造字 2021-0914

正本

合同编号： ZJZX-16549

# 建设工程造价咨询委托合同



工程名称： 龙岗国际艺术中心造价咨询

工程地点： 龙岗区

委托人： 深圳市龙岗区建筑工务署

咨询人： 深圳市栋森工程项目管理有限公司

署 2020 年 4 月版



## 第一部分 协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

### 一、工程概况：

工程名称：龙岗国际艺术中心造价咨询

工程地点：龙岗区

建筑面积详见  
概算批复文件

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

全过程造价咨询

### 二、咨询工作内容：

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

1.1、项目可研概算阶段：☐审核资料、协助完成项目可行性研究评审工作；  
☒负责审核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

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

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

### 三、咨询酬金：





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

合同金额

100 万元×12‰=1.2 万元；

（500-100）万元×11‰=4.4 万元；

（1000-500）万元×10‰=5 万元；

（5000-1000）万元×9‰=36 万元；

（10000-5000）万元×8‰=40 万元；

（174250-10000）万元×7‰=1149.75 万元；

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

## 2、造价咨询计取及结算方式：

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

☐ 2.2、双方协商约定按以下方式计取造价咨询酬金：\_\_\_\_\_

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

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

## 四、咨询工作期限：

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

五、质量要求：见专用条款各阶段的质量要求。

## 六、下列文件均为本合同的组成部分：

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





委托人：深圳市龙岗区建筑工务署  
地 址：

法定代表人：

委托代理人：

户名：

开户银行：

帐 号：

合同签订地点：龙岗区

合同签订时间：

...

备案意见：

经办人：[Signature]

2021.9.2

合同签订时间

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

地 址：深圳市盐田区海山街道沙头角深盐  
路南保发大厦（配套服务）地六  
层

法定代表人：

委托代理人：

户名：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳  
盐田支行

帐 号：44250100003500002096

2021 年 8 月 日

备案机构：

经办人：

年 月 日



## 业绩证明（履约评价优秀）

### 关于龙岗国际艺术中心造价咨询业绩证明

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

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

特此证明。

深圳市龙岗区建筑工务署

2022 年 9 月 15 日





## 概算批复文件

# 深圳市发展和改革委员会

深发改函〔2023〕156号

## 深圳市发展和改革委员会关于龙岗国际 艺术中心项目总概算的复函

龙岗区政府、市文化广电旅游体育局：

《深圳市文化广电旅游体育局 深圳市龙岗区人民政府  
关于申报龙岗国际艺术中心项目初步设计及总概算的函》收  
悉。经审核，初步审核意见如下：

### 一、项目建设内容及规模

#### 建筑面积

项目位于龙岗区坂田街道坂雪岗大道与贝尔路交叉口的西南侧，南临黄金山公园。新建国际艺术中心建筑面积110631平方米，其中地下42718平方米，地上67913平方米，地下三层，地上五层，层高4.5~6.6米，建筑高度46.81米。主要建设内容包括：

#### （一）土石方、基坑支护、桩基础

土石方开挖、外运和回填。基坑支护主要采用灌注桩+双管旋喷桩+锚索、咬合桩、放坡+土钉支护，局部设置内支撑。桩基础采用灌注桩。

#### （二）主体土建工程

地上采用钢筋混凝土框架结构+钢结构体系，地下主要



采用钢筋混凝土框架结构体系，其中屋盖采用四角锥网架结构。隔墙墙体主要采用加气混凝土砌块、预制内隔墙板等。除舞蹈室的其他教室、商店和咖啡厅等为毛坯交付，由使用方二次装修。

地面：主要采用木地板、彩色水泥自流平、环氧水磨石、瓷砖、石材等，局部采用防静电地板等。

内墙面：主要采用石材、GRG 造型板、涂料、面砖、木饰面，局部采用不锈钢、软包等。

天棚面：主要采用 GRG 造型板、蜂窝铝板吊顶涂料、铝格栅，局部采用树脂玻璃、木饰面等。

外立面：主要采用铝板幕墙、玻璃幕墙；屋面造型采用铝板幕墙，局部采用气枕膜结构系统。

门窗：钢制防火门、防火卷帘门、木门、玻璃门和人防门等。

屋面：上人屋面铺地砖，保温采用挤塑聚苯板，防水采用防水卷材、防水涂料等。

其他：观众厅座椅。

### （三）主体安装工程

给排水：给水、热水、中水、污水、废水、雨水等系统。

电气：高低压变配电、动力照明、防雷接地、电力监控和充电桩（118 个）等系统。总装机容量 17000 千伏安，采用双回路供电，互为备用。

智能化：综合布线、信息网络、公共广播、时钟、信息发布、电梯多方通话、建筑设备监控、建筑能耗监测、视频





监控、门禁、报警及巡更、无线对讲、停车场管理和机房工程等系统，其中公共广播系统设备与消防广播共用。

会议和运营中心系统：贵宾休息室、会议室、多功能厅和运营中心的扬声器功放系统、数字音频处理系统、音源系统、视频设备、控制系统等。

通风空调：冰蓄冷中央空调、恒温恒湿空调（钢琴库等）、多联分体式空调加新风空调系统、分体空调、机械通风和厨房排油烟等系统。总供冷量 8707 千瓦。

消防：消火栓、自动喷淋、自动跟踪定位射流灭火、雨淋及防护冷却水幕、火灾自动报警、消防应急广播、电气火灾监控、防火门监控、消防电源监控、余压监控、气体灭火和防排烟等系统。其中：大剧场、小剧场主舞台栅顶下部、大剧场后舞台和两侧舞台上部等设雨淋灭火系统，大剧场主舞台、小剧场主舞台采用防护冷却水幕系统。

电梯：共设置电梯 47 部，其中垂直电梯 27 部、自动扶梯 20 部。

人防：人防区域的给排水、电气和通风工程。

其他：抗震支架等。

#### （四）室外及配套工程

园建绿化、室外管网、泛光照明、标识系统、10 千伏电缆进线、管线迁改、水土保持和海绵城市设施等工程。

#### （五）专项工程

智慧场馆：智慧场馆业务系统、智能中枢、基础支撑系统、系统集成。



演艺中心专业工程: 5G 智慧剧场、小剧场、小音乐厅的舞台机械及幕布系统、舞台灯光系统、扩声系统、视频系统、舞台通讯和监督系统。

数字艺术展厅布展: 艺术场景及布展、多媒体设备安装、多媒体软件开发及数字内容制作。

## 二、投资总概算及资金来源

### 项目总投资

项目概算总投资 208642.00 万元, 其中, 工程费用 177280.75 万元, 工程建设其他费用 15638.79 万元, 预备费 9645.98 万元, 项目全流程管理咨询服务费 6076.48 万元, 资金来源为市政府投资。

## 三、下一阶段工作要求

(一) 根据《政府投资条例》《深圳经济特区政府投资项目管理条例》《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》, 加快完成项目选址及用地审批手续, 及时完善项目初步设计总概算后报我委审核。项目建设内容及规模、投资概算以正式批复文件为准。

(二) 优化外墙立柱结构形式, 深化音乐厅、剧场演艺厅和展览厅等室内设计方案, 细化管线改迁方案, 进一步明确智慧场馆设计标准, 论证实际业务需求, 提高投资效益。

(三) 加强与周边黄金山公园、配套酒店的规划设计衔接, 做好交通流线优化。通风空调工程的冷却塔位于黄金山公园用地红线范围内, 与相关审批部门进一步做好沟通, 完善审批手续。

(四) 尽早明确项目运营主体, 深入论证运营管理模式,



及时组织运营单位介入，注意与主体工程划分界面，对空间使用提出详细要求，避免重复建设和设计与使用不匹配，杜绝投资浪费。

（五）严控投资规模，提高资金使用效益，不得擅自改变建设内容或提高建设标准，绿化工程应从严从紧控制，依法依规报批，尽量节省投资。严格执行国家、省、市关于停止新建楼堂馆所等有关规定，不得搭车建设或挪用改造为办公用房。

（六）严控各项安全管理制度，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实保障安全生产，防止各类安全生产事故发生。严格按照海绵城市要求进行项目规划、设计和建设，确保防洪防涝安全。

专此复函。

附件：龙岗国际艺术中心项目总概算汇总表

深圳市发展和改革委员会

2023年4月11日

（联系人及电话：李斌，88121532；张文龙，88120440）



## 5、南山区 T208-0054 地块项目造价咨询

## 合同

## 南山区 T208-0054 地块项目造价咨询合同

甲方：深圳市万科城市建设管理有限公司

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

**第一条 咨询业务及服务类别****1.1 业务范围**

南山区 T208-0054 地块项目，位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地，本项目总规划建筑面积约 34 万 m<sup>2</sup>，其中地上部分面积约 28 万 m<sup>2</sup>。服务范围具体以甲方通知为准，甲方可根据工期、造价的实际情况指定最终的业务范围。

**1.2 服务类别**

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

全过程造价咨询

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

**1.2.2.1 项目实物工程量清单**

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

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

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







电子版文件。

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

**1.2.2.2 施工图/标底预算**

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

**1.2.2.3. 审核/编制施工图预算**

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

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

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

**1.2.2.5. 变更及签证办理与月结算**

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

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

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

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

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

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





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

#### 第四条 酬金的确定与支付

##### 4.1. 酬金费用的计取原则

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

合同金额

4.1.2 以上价格已包含图纸版本修改（不限次数）造成的咨询工作返工费用。

4.1.3 建筑面积计算规范以国家颁布有最新的建筑面积计算规范（GB/T 50353—2013），另增加后补楼板面积作为咨询费结算面积（其中功能性改造按改造后的产品建筑面积计算方法计算建筑面积），本项目红线内外园建绿化、市政等配套工程不再补偿费用。

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

##### 4.3. 酬金费用的支付方式

4.3.1. 咨询费用支付情况：

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





行为，篡改文件或意见，接收贿赂，暴力胁迫甲方工作人员等等）。

6.1.6. 乙方不能做到有效协调及配合，并在甲方发出整改通知后未改善时。

6.1.7. 由于乙方的过错和应负的责任，使合同无法继续履行时。

6.1.8. 乙方所提交的成果文件严重偏离本合同的约定，无法达到甲方满意的。

6.1.9. 乙方有转移资产、抽逃资金或其它丧失声誉及履约能力之情形。

6.1.10. 乙方破产倒闭，但为机构重组或联合的目的除外。

当上述条件任何一项成就时，甲方有权单方面解除合同，而不承担任何违约责任。

6.2. 乙方在接到甲方下发的解除合同通知后 10 天内，须将其编制的全部成果文件、记录、签证变更、通知、指令、联系单等文件和资料整理移交甲方。

6.3. 合同解除后，乙方除承担相应违约责任外，还应负责一切善后处理工作及其费用支出，以及赔偿由此给甲方所造成的直接经济损失。

#### 第七条 合同效力及份数

7.1. 本合同自甲、乙双方及其法定代表人（或其授权委托代理人）签章之日起生效，双方履行完毕合同规定的义务后，本合同即行废止。

7.2. 本合同的订立、解释、履行及争议处理均适用中华人民共和国国家和项目地方的法律、法规和标准。

7.3. 经双方签章的本合同及其附件构成所涉及事项的一个完整协议，它将取代以前双方就所涉及事项做出的口头或书面的协议或承诺，本合同任何修改都必须以书面形式进行，并经本合同双方授权的代正式签字并加盖公章后才能生效。

7.4. 合同附件作为本合同重要的组成部分，与本合同不可分割，具有同等法律效力。合同履行中经双方签章认可的传真、会议纪要中结论部分或发包人同意的决定内容等均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

7.5. 双方均保证本合同所列明的各自公章、法定代表人（或其委托代理人）、通信地址、电话号码、传真号都真实有效，如有变更应及时书面知会对方。如任何一方来往的任何书面文件、通知无法经对方签收，将以挂号信寄给对方，并以当地邮局邮戳之日算起，两天后视为送达。

7.6. 若甲乙双方在履行合同期间发生争议，由双方当事人协商解决。若经协商仍不能解决，应向甲方所在地人民法院提起诉讼。

7.7. 本合同一式两份，甲、乙方各一份，并具有同等法律效力。

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

甲方：（公章）深圳市万科城市建设管理有限公司

乙方：（公章）深圳市栋森工程项目管理有限公司





法定代表人:

委托代理人:



法定代表人:

委托代理人:

开户银行:

银行帐号:



签订地点:

签订日期: 2023年03月09日

合同签订时间







## 业绩证明（履约评价优秀）

### 业绩证明

#### 建筑面积

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

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

截至目前为止，本项目合同服务期限已满 1 年。

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

项目履约服务评价为：优秀。

特此证明！

深圳市万科城市建设管理有限公司

项目经理部  
2024 年 06 月 04 日



## 6、深圳平湖南综合物流枢纽项目造价咨询（全过程）

### 中标通知书

## 中 标 通 知 书

标段编号：2207-440307-04-01-826053003001

标段名称：深圳平湖南综合物流枢纽项目造价咨询（全过程）

建设单位：深圳市深国铁路物流发展有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：719.080000万元

中标工期：按招标文件要求

项目经理(总监)：



本工程于 2023-05-05 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2023-06-27 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2023-07-07



查验码：3776384917694292 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>



## 合同

合同编号：\_\_\_\_\_

### 深圳平湖南综合物流枢纽项目 造价咨询（全过程）合同



发 包 人：深圳市深国铁路物流发展有限公司

咨 询 人：深圳市栋森工程项目管理有限公司



签约地点：深圳市

签订日期：\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月



## 一、合同协议书

委托人：深圳市深国铁路物流发展有限公司

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及国家其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就深圳平湖湖南综合物流枢纽项目全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同。

### 一、本项目工程概述及造价咨询服务范围：

1、项目名称：深圳平湖湖南综合物流枢纽项目。

2、项目概况：深圳平湖湖南综合物流枢纽位于深圳市龙岗区，地处深圳的几何中心，为机荷高速、广深铁路、铁路编组站合围区域内，占地面积约 1350 亩。本项目用地性质为 S（铁路用地）+W0（物流用地），即地面层为铁路用地，铁路上盖空间为物流仓储用地。

3、工程规模及技术特征：铁路上盖物流枢纽工程（含盖下附属设施）总建筑面积约 108 万平米，建安造价约 52.8 亿元，建设内容包括：仓库（含冷库）、设备房、配电室、坡道、平台等，具体以施工图纸为准。

4、工程造价咨询服务范围：深圳平湖湖南综合物流枢纽项目的所有合同的全过程造价咨询，包括但不限于总承包合同及专业发包合同的全过程造价咨询服务，但不含总承包及专业发包的招标工程量清单及控制价编制。

5、本项目施工总承包合同范围：主要工程包括但不限于：(1)土石方、地基处理、基础；(2)主体结构、二次结构、门窗、室内地坪、装修、防水、保温；(3)金属墙面及屋面系统；(4)给排水、强电、弱电、通风、消防；(5)场区道路、停车位、室外管网、绿化、围墙、LOGO 墙等。具体范围以委托人通知为准。

6、本项目专业发包工程范围：包含所有的发包人与专业分包人直接签订合同的工程（如：高压供电、精装修、电梯、滑升门、园区监控系统、景观绿化工程、道路标线、导视系统等）。具体范围以委托人通知为准。

建筑面积

### 二、建设工程咨询服务内容（包括但不限于）：

全过程造价咨询

#### 1、招标阶段造价咨询服务

(1) 总包及专业发包招标清单及控制价成果审核：在总包及专业发包工程招标文件发布前，咨询人依据图纸、清单计量规范、当地计价规定，及时对委托人提供的总包招标清单及控制价编制成果进行重点审核，保证招标清单不出现重大漏项、工程量不出现重大偏差。

#### 2、施工阶段造价咨询服务

(1) 合同清单修正：咨询人依据委托人提供的正式工程施工蓝图，重新复核、编制工程量清单并与





施工总承包单位进行核对。提交的咨询成果包括但不限于：工程量计算书(工程量基于模型计算的，需提供引用模型数据的计算表格，否则应提供详细的手算计算书)、工程量变化对比分析报告、新增子目预算、与施工单位进行核对工程量及价格的底稿、满足结算要求的工程量清单及计价文件等；

(2) 根据委托人与施工单位签订的施工承包合同及委托人相应管理制度(或工作指引)，对各施工单位上报的现场签证的合理性和签证金额进行审核，协助委托人完成现场签证的批复；

(3) 根据委托人与施工单位签订的施工承包合同、变更设计图纸及委托人相应管理制度(或工作指引)，对各施工单位上报的变更预算申请进行审核，协助委托人完成变更预算审批意见书的编制；

(4) 根据委托人与施工单位签订的施工承包合同，对各施工单位上报的索赔报告进行审核，协助委托人完成索赔审批意见书的编制；

(5) 咨询人拟派本项目的项目负责人每 15 个日历天至少应到本项目工地现场一次，以便及时掌握设计变更、现场签证、费用索赔等问题处理情况，及时向委托人提出预控建议等；

(6) 工程开工后，咨询人应派遣 1 名工程师(须经委托人认可，且委托人有权根据现场需求更换)在施工期间驻场提供造价咨询服务，及时处理施工期间涉及的工程造价咨询事务，并参加现场工程例会；

(7) 协助甲方编制资金使用计划以及甲方上级单位要求填报的工程资料。

(8) 其他与设计变更、现场签证及索赔有关的咨询服务等。

### 3、竣工结算阶段造价咨询服务

(1) 根据委托人与施工单位签订的施工承包合同、施工蓝图、变更图纸、工程联系函、计价规范等资料对各施工单位提交的竣工结算资料进行审核，与各施工单位进行核对工程量及价格，按委托人相应管理制度(或工作指引)提供结算审核成果文件[包括工程量计算书(工程量基于模型计算的，需提供引用模型数据的计算表格，否则应提供详细的手算计算书)、计算模型及相关计价文件、审核结果对比表等]。说明：施工总承包合同竣工结算的要求：按“施工图+变更+签证+索赔+奖罚+其他”的形式进行结算；变更审核中须同时计算变更前、变更后工程量。

(2) 配合委托人和委托人上级公司的审计工作；

(3) 其它与竣工结算审核有关的技术咨询服务等。

### 三、各阶段造价咨询服务的委托与终止

委托人将对咨询人每个季度进行评价，评价标准详见附件——《造价咨询服务履约评价标准》。若咨询人的履约评价得分<75 分的，委托人将不再委托咨询人开展接下来的造价咨询服务工作，即本合同将自动终止。合同终止后，委托人将根据咨询人已完成的造价咨询服务结算咨询服务费。

### 四、咨询服务费及支付方式：

#### 合同金额

1、本合同造价咨询服务费暂定总价为人民币(大写)柒佰壹拾玖万零捌佰元整(¥7190800 元，含税价)，不含税价¥6783773.58 元，增值税金¥407026.42 元，增值税税率为 6%。其中：暂列金额为人民币(大写)贰拾万元整(¥200000 元)，用于支付可能发生的奖励金。



2、造价咨询服务费按以下取费基数及费率进行结算：

序号	咨询服务阶段	收费项目	取费基数(元)	咨询服务费率	咨询服务费(元)	备注
			(M)	(N)	(L) = (M) × (N)	
1	招标阶段 造价咨询 服务	清单及预 算审核收 费	/	/	470000	该项包干计取
2	施工阶段 造价咨询 服务	基本收费 A	经审核的签约合同 总金额	$N1=0.495\%$		
3	竣工结算 阶段造价 咨询服务	基本收费 B	经咨询人审核的且 由委托人认可的签 约合同竣工结算总 审核金额	$N2=0.740\%$		
		奖惩费用	以咨询人提交的竣工结算编制金额与 委托人及委托人上级公司或审计部门 出具的竣工结算审定金额之间的偏差 率作为奖惩依据：  (1)当偏差率<1%时，委托人向咨询人 奖励 20 万元。  (2)当偏差率 1%≤偏差率<2%时，不奖 不罚。  (3) 当 2%≤偏差率<2.5%，委托人向 咨询人收取“施工阶段及竣工结算阶 段服务费”10%的违约金；当 2.5%≤ 偏差率<3%，委托人向咨询人收取“施 工阶段及竣工结算阶段服务费”20%的 违约金；当 3%≤偏差率<4%，委托 人向咨询人收取“施工阶段及竣工结 算阶段服务费”50%的违约金；当偏 差率≥4%时，委托人将不向咨询人支 付合同涉及的任何剩余咨询服务费用 (含施工阶段及竣工结算阶段咨询服 务费)，并有权要求退回已支付的相关 咨询费用。			根据偏差率 计算奖惩费 用
说明：						
1、表中“竣工结算编制金额”是指咨询人与各单位进行对数后，咨询人与各单位共同确认的合同结算金额之和。						
2、表中“竣工结算审定金额”是指本项目的竣工结算经委托人上级公司或审计部门审计后确定的合同结算金额。						
3、根据表中相应阶段的取费基数及费率计算各阶段咨询服务费，扣减相关违约金、增加相关奖金后的金额作为本项目相应阶段造价咨询服务费结算价款。						
4、如遇国家增值税税率调整，则本合同造价咨询服务费的价税合计做相应调整，以开具发票的时间为准。						

上述造价咨询服务费已包含咨询人完成本协议第二条服务内容所发生的人工费、材料费、设备费、会务费、履约保函费、差旅费、税金、项目现场考察费等所有费用。

咨询人与委托人、施工总承包单位核对工程量、结算金额等事项的地点为深圳市，配合委托人和



委托人上级公司的审计工作地点为**深圳市**，在此期间咨询人所发生的交通费、食宿费等所有费用由咨询人自行承担，委托人不另行支付。

**3、造价咨询服务费支付：**

(1) 咨询人完成本项目施工总承包合同段招标控制价审核、按委托人要求提交造价咨询相关文件，在委托人与施工中标单位签署施工承包合同后 20 个工作日内，委托人向咨询人支付该阶段咨询服务费的 70%。

(2) “合同清单修正”支付节点：咨询人完成“合同清单修正”的编制，与施工总承包单位核对完成，并提交咨询成果经过委托人审核后，委托人于审核后的 20 个工作日内支付施工阶段咨询服务费的 30%。

(3) 施工过程支付节点：咨询人按合同约定对施工过程中出现的设计变更、现场签证及费用索赔进行处理，并按时提交符合委托人管控要求的咨询成果文件。委托人从本合同签署之日起每 2 个月向咨询人支付一次施工阶段的咨询服务费，每次付款金额为施工阶段咨询服务费的 5%。本节点最多支付施工阶段咨询服务费的 50%；

(4) 竣工结算支付节点：①咨询人提交施工总承包合同的竣工结算初步审核成果后，委托人将在 20 个工作日内支付竣工结算阶段基本收费 B 的 40%。②咨询人提交施工总承包合同及专业发包合同最终结算审核成果文件并经委托人认可后，委托人将对本合同造价咨询服务费进行结算，并在结算后的 20 个工作日内累计支付至结算款的 80%；

(5) 最终结清：待委托人上级公司审计审定后将对本合同造价咨询服务进行奖罚计算，并在剩余款项中增加奖励或扣除罚金后一次性予以支付，若剩余款项不足以抵扣罚金，委托人不再支付尾款，且咨询人应退还相当于两者差额大小的咨询服务费；

(6) 在每次申请支付造价咨询服务费前，咨询人应向委托人提交齐全的付款资料（付款资料包括：咨询人的付款申请、相应金额合规的增值税专用发票）；因咨询人无法及时提供有效的发票、付款证明等资料导致的付款延误，咨询人承担全部责任；

(7) 若因咨询人原因导致委托人被税务机关认定为接受虚开增值税发票而造成的一切损失由咨询人全额赔偿。

**五、下列文件均为本合同的组成部分：**

- 1、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修正文件；
- 2、建设工程造价咨询协议书；
- 3、建设工程造价咨询合同专用条件；
- 4、建设工程造价咨询合同标准条件；
- 5、投标文件。

**六、咨询人同意承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务，保证保质保量按时完成本合同约定造价咨询服务事项。**

**七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付服务费。**



#### 八、咨询业务期限

本合同的咨询业务自合同签订之日起开始实施，至咨询费用结算完成之日终结。

#### 九、争议解决

本合同在履行过程中发生争议，双方应及时协商。协商不成时，双方均可向深圳国际仲裁院提起仲裁。在仲裁期间，双方应继续履行本合同不涉争议条款。

#### 十、监督及投诉方式

监督机构：深圳国际控股有限公司

地 址：深圳市福田区红荔西路 8045 号深国际大厦 20 楼

邮 箱：zbjd@szihl.com

电 话：贺先生 0755-83078634 黄先生 0755-83079986

十一、本合同一式陆份，具有同等法律效力，委托人执肆份，咨询人执贰份，具有同等法律效力。





(本页无正文)

委 托 人 :

(盖章)

法 定 代 表 人  
或  
其授权代理人:



(签字)

咨 询 人 :

(盖章)

法 定 代 表 人  
或  
其授权代理人:



(签字)

合同签订时间

日 期 : 年 月 日

日 期 2023 年 8 月 4 日



## 7、前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询

### 中标通知书

# 深圳市地铁集团有限公司

地址：深圳市福田区福中一路 1016 号 电话：0755-23992600 传真：0755-23992555 邮编：518026

## 中标通知书

致投标人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

承担项目：前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询

贵司于 2021 年 4 月 27 日提交了上述项目的投标文件，依照《中华人民共和国招标投标法》和前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询招标文件，根据资格审查和评定标结果，并报我司批准，贵司的投标文件已被我司接受，中标价为人民币（大写）陆佰贰拾叁万贰仟捌佰柒拾肆元整（小写：RMB6,232,874.00 元）。确定贵司为前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询中标单位。

请做好签署合同的准备。

深圳市地铁集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

2021 年 6 月 11 日



合同

栋造字 2021-0832

正本

前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询  
合同

合同编号: STZY-ZC-QHW2-GCFW009/2021

甲方: 深圳市地铁集团有限公司  
乙方: 深圳市栋森工程项目管理有  
限公司

二〇二一年六月





## 第一部分 合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）通过公开招标选择深圳市栋森工程项目管理有限公司（以下简称“乙方”）承担前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、本合同文件组成及解释顺序：

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 合同条款；
4. 投标函；
5. 造价咨询任务单；
6. 招标文件、投标文件及其澄清文件（如果有）。

三、上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在  
前者为准。

合同金额

四、本合同暂定含税总价款为 6,232,874.00 元，其中不含税价款 5,880,069.81 元，增值税税额为 352,804.19 元，增值税税率 6%（合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整）。最终结算价按甲方发放的任务单和合同条款第五条计取。

五、服务期限：自合同签订之日起至本合同全部工作完成之日止。

六、由于甲方将按合同条款所述向乙方支付费用，乙方保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。甲方付款前乙方需提供等额的增值税专用发票，如果乙方不能提供等额合法发票，甲方有权拒绝支付。

七、因本合同产生的一切争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

八、合同份数，本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本一式壹拾份，甲方执玖份，乙


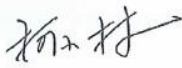
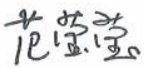




方执壹份。

九、本合同文本制作费用由乙方承担。

十、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(盖章):	深圳市地铁集团有限公司	法定代表人或授权代表:	
住 所:	深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦		
电 话:	0755-23992674	传 真:	0755-23992555
开户银行:	招商银行深圳分行益田支行	开户全名:	深圳市地铁集团有限公司
账 号:	755904924410506	邮政编码:	518026
项目主管部门经办人及电话:	项目主管部门审核人:		
合约部门经办人及电话:	郑锋 13510741947	合约部门审核人:	
乙方(盖章):	深圳市栋森工程项目管理有限公司	法定代表人或授权代表:	
住 所:	深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦(配套服务楼)第六层		
电 话:	0755-25725288	传 真:	
开户银行:	中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行	开户全名:	深圳市栋森工程项目管理有限公司
账 号:	44250100003500002096	邮政编码:	518000
承包商经办人:	童京	承包商经办人电话:	13005473359
合同签署地点:	深 圳		
时 间:	2021年7月1日	合同签订时间	



### 第三部分 合同条款

甲方：深圳市地铁集团有限公司

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

通过公开招标，由深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）选择深圳市栋森工程项目管理有限公司（以下简称“乙方”）承担前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询服务工作。根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章的规定，结合该工程的具体情况，经充分协商，签署本合同。

#### 第一条 服务的工程范围

建筑面积

项目概况：前海时代项目 4 号地块位于前海湾片区。项目总占地面积 34509.53 m<sup>2</sup>，总建筑面积 328046 m<sup>2</sup>，容积率为 7.11。拟建 2 栋高端写字楼（43 层、地上建筑面积 169350 m<sup>2</sup>、高度约 210 米）、大型商业（4 层、地上建筑面积 32801 m<sup>2</sup>）、1 栋高级公寓（21 层、地上建筑面积 27200 m<sup>2</sup>、高度 100 米以内）、三层地下室（含地下商业），地下室建筑面积 82610 m<sup>2</sup>；

服务范围：前海时代项目 4 号地块范围内全过程（含精装）造价控制咨询。

上述咨询范围内的项目，甲方可另行招标或委托其他咨询公司。

#### 第二条 造价咨询的内容

全过程造价咨询

一、乙方提供的项目全过程（含精装）造价控制咨询，具体工作内容如下：

（一）招标、预算、施工阶段

1. 协助甲方编制建安目标成本，配合甲方进行各项经济指标测算和分析，提出限额设计指标，并向甲方提出有关造价管理、成本优化及控制等方面的合理化建议，提供其他类似项目的工程技术经济指标。

2. 编制工程量清单（含模拟工程量清单编制及修订）、标底、控制价，对技术经济指标提出成本优化建议；

3. 协助招标人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；

4. 施工合同签订后，根据甲方要求，对正式施工图进行清单更新和施工图预算编制，负责与施工单位核对并出具成果文件。

5. 甲方委托造价复审单位对上述成果文件进行审核，乙方参与核对并确认。



项  
。  
,  
建  
、  
面  
  
旨  
勾  
E  
行

6. 项目进度款、验工计价审核。

7. 提供工程变更方案的测算, 工程变更、签证及各类索赔的立项估算。

8. 负责工程变更、签证及各类索赔工程量清单和预算的编制, 负责与施工单位核对; 变更费用审核阶段, 负责与施工单位/复审单位核对; 参与甲方与施工单位变更签证洽商, 协助甲方处理索赔事项; 配合内外审计工作。

9. 对施工单位上报的合同外工程报价和材料报价进行审核, 并提交成果文件, 参与甲方与施工单位的洽商。

10. 参与监理方组织的询价或按甲方要求组织询价工作。

11. 项目施工过程中与造价相关的其他工作业务。

咨询服务范围包括各类甲方分包工程以及甲供材料等, 提供有关工程造价信息资料和造价指标分析表等。

#### (二) 竣工结算阶段

1. 依据甲方规章制度、作业指引、模板格式的要求, 编制和审核工程结算书, 出具结算审核报告, 与施工、复审单位核对确认, 办理送审及配合深圳市财政投资评审中心、深圳市建设工程造价管理站等政府部门的审计工作。

2. 在甲方规定的时限协助办理并取得深圳市建设工程造价管理站出具的竣工结算审核表, 其费用已在合同价中综合考虑, 不再另计。

3. 项目竣工结算完成后, 对整个项目发生的成本进行的全面的、系统的评价和分析总结, 包括建安工程各项经济指标测算和分析等成本分析, 形成成本后评估报告。

4. 建设过程中与工程结算相关的其他工作业务。

#### (三) 造价人员驻场要求

项目全过程造价控制咨询, 乙方需按甲方工作需要及专业要求派驻一名专职造价人员(至少有五年以上造价工作经验)提供咨询服务。驻场造价人员由甲方调配, 办公地点与派驻时间具体以甲方通知为准(派驻人员费用已包含在咨询费中, 不另计算)。

二、项目建设过程中有关造价相关的工作业务, 具体任务应以按届时甲方正式所填发的“造价咨询任务单”(格式详见本合同附件)中所规定的内容及要求为准。甲方根据项目的需要, 有权取消某个阶段的造价咨询工作。

注: 各阶段与其他造价咨询单位及施工方核对时, 工作地点为甲方指定的地点。乙方与其他造价咨询单位及施工方均不直接对接, 工程资料移交、意见反馈、澄清、补充及核定事宜均





投标人名称: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

序号	内 容	单价上限	投标单价 (小数点后保留两位)	建筑面积	投标报价 (元)
一	前海时代项目 4 号地块 全过程(含精装)造价咨询	26 元/m <sup>2</sup>	19 元/m <sup>2</sup>	328046 m <sup>2</sup>	6232874.00
合 计					

备注: 前海时代项目 4 号地块投资额为人民币 34.6 亿, 总建筑面积暂定为 328046 m<sup>2</sup>, 投标报价=总建筑面积×单价;





履约评价优秀

## 深圳地铁置业集团有限公司文件

深铁置业〔2022〕11号

关于 2021 年第四季度造价咨询工作  
考核结果的通报

各造价咨询单位、有关部门：

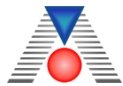
根据造价咨询服务考核工作要求，我司于 2021 年 12 月 27 日至 12 月 28 日组织公司各相关职能部门，对 2021 年第四季度造价咨询工作进行了考核。本次考核遵循公平、公正、公开的原则，由考核组根据造价咨询服务考核评分细则和造价咨询工作的实际情况，对各造价咨询单位进行综合评分。现将考核结果通报如下：

序号	咨询公司	项目名称及工作内容	得分	综合评定等级
1	深圳市栋森工程项目管理有限公司	前海时代 4 号地块全过程（地下室预算，电梯及幕墙招标控制价）	92	优秀
2	深圳市航建工程造价咨询有限公司	地铁汇通大厦 结算复审	94	优秀
3	深圳市航建工程造价咨询有限公司	长圳车辆段物业开发项目	87	

- 1 -



序号	咨询公司	项目名称及工作内容	得分	综合评定等级
4	深圳市中建达工程造价咨询有限公司	前海枢纽中心 T1、T4、T10 总包招标	89	良好
5	友谊国际工程咨询股份有限公司	懿府 7 号地块土石方、基坑支护、桩基工程及 4 号地块造价复审	89	良好
6	万众隆项目管理有限公司	前海枢纽中心 T2、T3 总包招标	89	良好
7	深圳市中联建工程项目管理有限公司	前海时代 7-2 号地块全过程（过程成本审核）	88	良好
8	国众联建设工程管理顾问有限公司	前海时代 9 号、10 号地块结算复审	91	良好
9	国众联建设工程管理顾问有限公司	第三方维保	82	
10	深圳市建衡达工程造价咨询有限公司	懿府 4#地块工程 智能化、三箱、消防和高低压控制价编制	86	良好
11	深圳市建衡达工程造价咨询有限公司	深圳地铁松岗车辆段上盖物业项目造价咨询幕墙招标	85	
12	深圳广诚工程顾问有限公司	前海时代 7-1 号、5 号地块施工图结算	88	良好
13	深圳市广诚工程顾问有限公司	懿府 3#、5#、6#、7#地块及市政道路工程清单更新复审	85	
14	深圳市广诚工程顾问有限公司	地铁金融科技大厦结算	80	
15	深圳市诚信行工程咨询有限公司	深铁珑镜项目幕墙工程招标	84	良好
16	深圳市海德伦工程咨询有限公司	松溪家园、深铁璟城清单更新复审	83	良好
17	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司	安托山停车场综合上盖项目 I 期（123 号地块）复审	83	良好
18	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司	深圳地铁金融科技大厦项目结算	80	



序号	咨询公司	项目名称及工作内容	得分	综合评定等级
19	深圳市华夏工程顾问有限公司	前海时代 5 号地块全过程	81	良好
20	深圳市昌信工程管理顾问有限公司	地铁汇通大厦 结算	81	良好
21	深圳市国晨工程造价咨询有限公司	前海时代 10、6、7-1 号地块施工图 结算	80	良好
22	深圳华仑诚工程管理有限公司	前海时代 8 号地块施工图结算二审	85	一般
23	深圳华仑诚工程管理有限公司	前海时代 7-1 号地块施工图结算二审	80	
24	深圳华仑诚工程管理有限公司	长圳车辆段物业开发项目	72	
25	深圳市建星项目管理顾问有限公司	安托山停车场综合上盖项目一期工程（02-10、02-11 地块）清单更新	75	一般

考核结果将用于评定深圳地铁工程造价咨询单位名录库中排名，并作为专项考核费支付的依据。



深圳地铁置业集团有限公司综合办公室

2022 年 1 月 30 日印发

(共印 12 份)

- 3 -



## 8、中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询

### 中标通知书

### 中标通知书

标段编号: 2201-440308-04-01-368911003001

标段名称: 中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询

建设单位: 深圳市万科城市建设管理有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 445.336119万元

中标工期: 按照招标文件要求执行。

项目经理(总监):

本工程于 2022-06-14 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-07-04 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-07-05



查验码: 4509597074883112

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)





## 合同

# 中英街深港旅游消费合作区建设项目 造价咨询服务合同

工程名称：中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询

工程地点：深圳市盐田区

委托人：深圳市万科城市建设管理有限公司

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司





## 第一部分 协议书

委托人：深圳市万科城市建设管理有限公司

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同，并达成协议如下：

### 建筑面积

#### 一、工程概况

1. 工程名称：中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询

2. 工程地点：深圳市盐田区

3. 工程规模、特征及本次委托的工程范围：本项目改造范围包括中英街辖区及中英街联检大楼北广场，改造涉及面积约 18.72 万平方米，包括对基础设施、地面铺装、建筑立面进行改造及文物修缮，建设地下停车库、联检大楼、垂直社区、深港艺术中心、社区活动中心等。主要建设内容包括：（一）建筑工程。新建地下停车库，建筑面积约 34800 平方米，提供车位 600 个；拆除重建联检大楼，建筑面积约 15000 平方米；新建垂直社区 15369 平方米、深港艺术公社 4500 平方米、社区活动中心 600 平方米、公厕 5 个、游客活动中心 200 平方米等。（二）改造工程。道路及海滨栈道改造 59390 平方米，建筑立面改造 39821 平方米，重点商业区域改造 12648 平方米，古塔周边改造 4000 平方米，碧海楼改造 6500 平方米，中英街历史博物馆改造 1688 平方米，1+N 博物馆改造 600 平方米，文化墙改造 260 米，基础设施专项整治，界碑等文物维护，古塔及公共空间灯光改造等。（三）配套工程。中英街智慧城市管理系统（游客管理系统、车辆管理系统、物业管理系统、安防监控系统、环境检测系统等），艺术装置，夜景照明，水土保持，交通疏解等。项目总投资估算 82985 万元。

4. 投资金额：项目总投资估算 82985 万元。

5. 资金来源：政府投资





6. 建设工期或周期: 2 年
7. 委托人所处工程中的角色: 代建单位。
8. 其他:     /

## 二、服务范围及工作内容

## 全过程造价咨询

- ☒ (一) 概算编制
- ☒ (二) 预算编制
- ☒ (三) 结算审核
- ☒ (四) 施工阶段全过程造价控制:工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务,包括但不限于:

- (1) 协助招标人编制招标文件, 参与招标答疑;
- (2) 编制工程量清单(包括提供工程量计算书)及标底(包括按照审定造价调整标底), 并提供综合单价分析表;
- (3) 提供主要材料设备数量及价格(包括暂定价格)清单;
- (4) 提供主要材料、设备的询价报告(提交三家以上的价格), 核对材料设备的技术要求;
- (5) 根据工程需要, 查看工程现场, 获取造价咨询工作的有关信息;
- (6) 核算施工工期;
- (7) 复核中标候选人的商务标, 并提出详细的造价分析报告;
- (8) 协助委托人签订合同;
- (9) 提供工程量计算书及计算模型;
- (10) 审核工程变更、索赔或签证费用, 并协助向相关造价及审计部门报备;
- (11) 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款;
- (12) 施工阶段全过程成本控制, 主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项, 提出相关改善建议, 编制造价控制形象进度表;
- (13) 根据委托人安排到工地现场, 参与解决工程造价有关事宜;
- (14) 根据委托人安排, 参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔;
- (15) 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作;
- (16) 审核工程竣工结算, 并协助完成结算及审计工作;
- (17) 结算完成后, 协助委托人进行经济技术指标分析;







(18) 委托人要求的其他与本工程有关 (包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同) 的工程造价咨询服务等。

☒ (五) 其它:

(1) 协助委托人完成本项目竣工财务决算编制;

(2) 委托人要求配合的关于本项目的其他工作;

#### 合同金额

#### 三、咨询酬金

参照《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函[2011]742 号文) 中工程概算的编制费项+施工阶段全过程造价控制费项计取, 下浮 20%。投资估算约为: 82985 万元, 建筑工程安装费约为 66438.29 万元, 并以此作为概算价作为计费额, 下浮 20%。根据前述计价方式计算出本工程造价咨询费暂定价为人民币 445.336119 万元。最终结算价按下述方式计取:

(1) 施工阶段全过程造价控制费项以【政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位 (如需审计或财政评审部门评审的, 最终以其评审结果为准)】审定的建安费为计费额, 根据《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函 (2011) 742 号) 文中, 施工阶段全过程造价控制计取费用, 并下浮 20% 计算;

(2) 概算编制费项已包含在设计合同费用中, 待概算批复后, 概算编制费项将从设计费中扣除。参照《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函[2011]742 号文) 中概算编制费项, 以【政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位 (如需审计或财政评审部门评审的, 最终以其评审结果为准)】审定的建安费为计费额, 下浮 20% 计算。

(3) 最终结算价经过【政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位 (如需审计或财政评审部门评审的, 最终以其评审结果为准)】审定, 结算价不得超过发改概算批复造价咨询服务费金额; 若少于发改概算批复概算造价咨询服务费金额, 则按实际审定金额进行结算; 若超出, 则按发改批复概算造价咨询服务费金额进行包干结算。

(4) 如咨询人收取的合同价款超过结算款的, 咨询人应在收到委托人通知后 3 日内退还。







#### 四、服务期限及工作进度

本合同约定的建设工程造价咨询服务自合同签订之日起至本合同项下所有咨询服务内容完成止。具体工作进度要求如下：

- 1、咨询人在收到编制工程概算的资料后 30 天内完成工程概算的编制。
- 2、咨询人收到编制预算资料后 30 天内完成工程预算造价编制，并同时出具合格的造价书送审，包括工程量清单（含计算书）、招标控制价计算书。
- 3、收到设计变更资料后 7 天内完成设计变更预算造价编制，并同时出具合格的造价书送审。
- 4、收到结算审核资料后 20 天内完成工程结算审核，并同时出具合格的造价书送审。
- 5、根据项目的实际需要，在委托人要求的期限内，完成其他各项咨询工作。

#### 五、质量标准

咨询人应严格按照《GBT51095-2015 建设工程造价咨询规范》的规定及本合同要求，及时出具完整、准确、合规的造价咨询成果文件，做到工程造价的有效控制。

#### 六、合同文件构成及解释顺序

- 1、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件；
- 2、本合同协议书；
- 3、中标通知书（适用于招标项目）或委托书（适用于非招标项目）；
- 4、本合同补充条款；
- 5、本合同专用条款；
- 6、合同附件（如有）；
- 7、本合同通用条款；
- 8、招标文件及补遗（如有）或委托人发出的其他法律文件；
- 9、经双方认可的投标文件及其附件（如有）或经双方认可的咨询人单方出具的其他法律文件；
- 10、标准、规范及规程有关技术文件。





上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

当合同文件内容含糊不清或相互矛盾时，按照下述顺序作出解释，即：如顺序在前的合同文件中没有规定，则双方按照顺序在后的相关文件约定或者规定执行；如前后文件约定或者规定内容互相矛盾时，按照顺序在前的文件约定或者规定执行。

当同一份文件中内容相互矛盾，双方应另行协商解决，协商无法达成一致的，以委托人最终确认的为准。

七、咨询人同意按照本合同约定，承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务。

八、本合同一式捌份，均具有同等法律效力，委托人执伍份，咨询人执叁份。

委托人（盖章）：



法定代表人（签章）： /

或委托代理人（签章）： /

单位地址：深圳市福田区泰然八路 3 号万科滨海云中心 23F

邮政编码： /

电 话：0755-22186324

咨询人（盖章）： /



法定代表人（签章）： /

或委托代理人（签章）： /

单位地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海智慧大厦 1 栋 1A1601-1612、1701-1712 单元

邮政编码：518024

电 话：0755-82117266

范莹莹印

陆秀荣印

传 真： /

共管账户名称： /

开户银行：招商银行东门支行

银行账号：755911264610101

传 真： /

账户名称：深圳市栋森工程项目管理有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行

银行账号：44250100003500002096

签订时间：2022 年 7 月 7 日

合同签订时间





## 补充协议（仅修改合同金额支付方式）

## 中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询服务合同

## 补充协议一

甲方（发包人）：深圳市万科城市建设管理有限公司

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

鉴于：

甲方委托乙方承担中英街深港旅游消费合作区建设项目的造价咨询工作，双方于2022年7月7日签署了《中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询服务合同》（以下简称“原合同”），约定合同暂定金额为4,453,361.19元（大写：肆佰肆拾伍万叁仟叁佰陆拾壹元壹角玖分）。

甲乙双方在协商一致的基础上，就原合同支付方式事宜，达成以下协议，以资共同遵守。

1、修订原合同第三部分专用条件第二十四条2、支付方式约定：

原文约定	修订后约定
<p>2、支付方式：</p> <p>（1）合同签订完成，咨询人团队配备完成、按规定提交履约保函且财政资金到达委托人账户后，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 20%；</p> <p>（2）完成建设工程概算的编制并通过发改审核且财政资金到达委托人账户后，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 20%；</p> <p>（3）完成建设工程全部施工图预算（包含总包及分包）的编制并通过政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位（如需审计或财政评审部门评审的，最终以其评审结果为准）或政府确认的造价咨询单位审定后且该部分造价咨询费财政资金已到达委托人账户后 30 个工作日内，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 30%；</p> <p>（4）完成所有变更审核并且工程竣工验收</p>	<p>2、支付方式：</p> <p>根据各期概算批复调整当期合同暂定工程造价咨询费，各期工程造价咨询费均按照下述支付节点支付：</p> <p>（1）合同签订完成，咨询人团队配备完成、按规定提交履约保函且财政资金到达委托人账户后，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 20%；</p> <p>（2）完成建设工程概算的编制并通过发改审核且财政资金到达委托人账户后，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 20%；</p> <p>（3）完成建设工程全部施工图预算（包含总包及分包）的编制【含合同约定清标审核，该项为暂定合同总价（含概算编制费）的 10%】并通过政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位（如需审计或财政评审部门评审的，最终以其评审结果为准）或政府确认</p>







完成后且资金到达委托人账户后 30 个工作日内，支付至暂定合同总价（含概算编制费）的 85%； （5）经政府相关部门或政府确认的造价咨询单位结算完成后且该部分财政资金到达委托人账户后 30 个工作日内，支付至合同结算价（含概算编制费）的 90%； （6）最终结算金额以【政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位（如需审计或财政评审部门评审的，最终以其评审结果为准）】审定为准，审计结果批复后，咨询人向委托人提交符合委托人要求的付款申请及相关资料并开具合法有效的等额发票，委托人审核确认无误且该部分财政资金已到达委托人账户后 30 个工作日内向咨询人支付尾款。	的造价咨询单位审定后且该部分造价咨询费财政资金已到达委托人账户后 30 个工作日内，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 30%； （4）完成所有变更审核并且工程竣工验收完成后且资金到达委托人账户后 30 个工作日内，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 15%； （5）经政府相关部门或政府确认的造价咨询单位结算完成后且该部分财政资金到达委托人账户后 30 个工作日内，支付合同结算价（含概算编制费）的 5%； （6）最终结算金额以【政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位（如需审计或财政评审部门评审的，最终以其评审结果为准）】审定为准，审计结果批复后，咨询人向委托人提交符合委托人要求的付款申请及相关资料并开具合法有效的等额发票，委托人审核确认无误且该部分财政资金已到达委托人账户后 30 个工作日内向咨询人支付尾款。
---	---

2、根据深盐发改投批[2022]28 号《关于中英街深港旅游消费合作区建设项目古塔公园工程项目总概算的批复》、深盐发改投批[2022]35 号《关于中英街深港旅游消费合作区建设项目一期项目总概算的批复》、深盐发改投批[2023]30 号《关于中英街深港旅游消费合作区建设项目二期项目总概算的批复》，各期合同暂定工程造价咨询费为中英街深港旅游消费合作区建设项目古塔公园工程工程造价咨询费金额 36,200.00 元（大写：叁万陆仟贰佰元整）、中英街深港旅游消费合作区建设项目一期工程造价咨询费金额 1,187,100.00 元（大写：壹佰壹拾捌万柒仟壹佰元整）、中英街深港旅游消费合作区建设项目二期工程造价咨询费金额 766,300.00 元（大写：柒拾陆万陆仟叁佰元整），中英街深港旅游消费合作区建设项目剩余分期合计工程造价咨询费金额预估为 2,463,761.19 元（大写：贰佰肆拾陆万叁仟柒佰陆拾壹元壹角玖分）。各期造价咨询费总价与原合同总价相同，为 4,453,361.19 元（大写：肆佰肆拾伍万叁仟叁佰陆拾壹元壹角玖分），本次补充合同金额为 0 元。

3、本补充协议与原合同具有同等法律效力，本补充协议同一事项与原合同约定不一致







的，以本补充协议为准，未涉及事项，仍按原合同执行。

4、本补充协议一式肆份，双方各执贰份，自双方法定代表人或授权代表签字盖章后生效。

---以下无正文---

【签署页】

甲方：

法定代表人或授权代表：

日期：2023 年 10 月 24 日



乙方：

法定代表人或授权代表：

日期：2023 年 10 月 24 日





## 概算批复文件（一期）

# 深圳市盐田区发展和改革局文件

深盐发改投批〔2022〕35号

## 关于中英街深港旅游消费合作区建设项目一期 项目总概算的批复

中英街管理局：

报来中英街深港旅游消费合作区建设项目一期（国家编码：2212-440308-04-01-473865）概算收悉。经审核，现批复如下：

### 一、工程概况

项目位于盐田区中英街内，一期建设范围包括建构筑物拆除、土石方及基坑工程、回归广场改造并配建地下车库、滨海栈道改造、古塔修缮、小村集改造、地下管网综合整治等。主要建设内容如下：

#### （一）拆除工程。

拆除建设范围内建构筑物20栋，面积约18074 m<sup>2</sup>。

#### （二）土石方工程。

—1—



基坑挖土 $126387\text{m}^3$ 、回填土 $2415\text{m}^3$ 。

### (三) 基坑支护工程。

灌注桩 $21859\text{m}$ 、钢筋笼 $1371\text{t}$ 、灌注混凝土 $1826\text{m}^3$ 、钢格构柱 $209\text{t}$ 、浇筑混凝土 $3431\text{m}^3$ 、钢筋 $539\text{t}$ 、植筋 $9824$ 根等。

### (四) 回归广场地下室工程。

1. 建筑工程：锚杆 $14160\text{m}$ 、混凝土 $6911\text{m}^3$ 、钢筋 $850\text{t}$ 、砌体墙 $228\text{m}^3$ 、防水 $9891\text{m}^2$ 、人防门 $36$ 樘、水泥楼地面 $386\text{m}^2$ 、块料楼地面 $876\text{m}^2$ 、自流平楼地面 $6719\text{m}^2$ 、水泥墙面 $368\text{m}^2$ 、涂料墙面 $7082\text{m}^2$ 、块料墙面 $420\text{m}^2$ 、涂料天棚 $8646\text{m}^2$ 、防火门 $35$ 樘、防火卷帘 $7$ 樘、防火窗 $1$ 樘、金属栏杆 $72\text{m}$ 、排水沟 $302\text{m}$ 、标志牌 $40$ 块等。

2. 安装工程：配电柜 $30$ 台、电缆 $5830\text{m}$ 、配线 $27862\text{m}$ 、配管 $14205\text{m}$ 、进出线柜 $12$ 台、交换机 $20$ 台、控制屏 $1$ 台、钢管 $5572\text{m}$ 、灯具 $15$ 套、通风机 $19$ 台、闸机 $2$ 台、摄像头 $61$ 个、显示屏 $24$ 台、机柜 $4$ 台、空调 $4$ 台、报警器 $48$ 台、控制器 $23$ 个、灭火器 $77$ 个、消防栓 $40$ 套、水泵 $5$ 台、消防柜 $7$ 个等。

### (五) 回归广场改造工程。

1. 园建工程：拆除地面铺装 $5535\text{m}^2$ 、混凝土路面 $2117\text{m}^2$ ，新建地面铺装 $4294\text{m}^2$ 、道牙铺设 $984\text{m}$ 、排水沟 $304\text{m}$ 、混凝土挡土墙 $115\text{m}^3$ 、金属栏杆 $152\text{m}$ 、石凳 $193\text{m}^2$ 、定制坐凳 $84$ 个、平台铺设 $153\text{m}^2$ 、块料墙面 $369\text{m}^2$ 、墙面涂料 $82\text{m}^2$ 、围栏 $60\text{m}$ 、廊架 $3\text{t}$ 、乔木 $24$ 株、隔断 $49\text{m}^2$ 、钢柱 $2\text{t}$ 、钢梁 $9\text{t}$ 、灌木 $652\text{m}^2$ 、草皮 $3712\text{m}^2$ 等。

2. 安装工程：塑料管 $2097\text{m}$ 、喷头 $100$ 个、检查井 $41$ 座、大便



器10个、小便器2个、电缆7012m、配电箱3台、配管7215m、配线1761m、灯具521套等。

(六) 海滨栈道改造工程。

1. 土建工程：拆除地面铺装 3020m<sup>2</sup>、围墙 649m、坐凳 170m、灯具 28 个，新建地面铺装 2701m<sup>2</sup>、排水沟 692m、垃圾箱 18 个、金属栏杆 51m、块料墙面 355m<sup>2</sup>、混凝土挡墙 27m<sup>3</sup>、钢筋 3t、木坐凳 33m<sup>2</sup>、廊架 38t、围墙 250m、钢平台 20t、乔木 14 株、灌木 2714m<sup>2</sup>、草皮 871m<sup>2</sup>等。

2. 安装工程：塑料管1258m、喷头193个、钢管380m、电缆7009m、配电箱2台、检查井24座、配管4510m、配线1597m、灯具270套等。

(七) 地下管网综合整治工程。

1. 给排水工程：拆除铸铁管1261m、井77座、混凝土管1285m，挖土方6778m<sup>3</sup>，新建钢板桩1499t、槽钢493t、钢支撑18t、铸铁管1261m、井88座、混凝土管878m、塑料管1263m、化粪池12座等。

2. 路灯改造工程：拆除路灯73套、电缆1963m，新建配管1577m、电缆1021m、井7座、路灯13套等。

3. 强弱电工程：拆除混凝土路面904m<sup>2</sup>，安装配电箱4台、摄像头92台、喇叭36台、配管26507m、配线26680m、光缆43m、电缆3066m、井202座、草皮447m<sup>2</sup>等。

4. 消防电工程：安装报警控制器1台、控制主机3台、监控主机1台、火警电话1台、配管155m、配线8757m等。





5. 燃气工程：拆除塑料管209m，新建电压柜2台、钢管46m、套管17m、塑料管935m、管沟935m、检查井15座等。

(八) 小村集改造工程。

1. 建筑工程：拆除砌体墙385m<sup>3</sup>、混凝土436m<sup>3</sup>、墙面装饰5371m<sup>2</sup>、块料地面240m<sup>2</sup>、混凝土地面436m<sup>2</sup>、涂料天棚133m<sup>2</sup>、吊顶108m<sup>2</sup>、屋面1625m<sup>2</sup>、窗117樘、门67樘、栏杆122m、空调外机27台、电箱19台等，新建砌体墙214m<sup>3</sup>、墙面装饰2521m<sup>2</sup>、屋面561m<sup>2</sup>、栏杆610m、钢梯16t、钢柱18t、钢梁58t、混凝土加固845m<sup>3</sup>、钢筋59t、植筋8191根、墙面加固1968m<sup>2</sup>、门280樘、窗125樘等。

2. 园建工程：拆除围挡43m<sup>2</sup>、围墙10m<sup>3</sup>，清除地被1205m<sup>2</sup>，迁移乔木23株，新建地面铺装2844m<sup>2</sup>、排水沟380m、检查井20座、木坐凳82m<sup>2</sup>、成品坐凳16个、围墙121m<sup>3</sup>、花箱13组、乔木43株、灌木1022m<sup>2</sup>、草皮393m<sup>2</sup>等。

3. 安装工程：安装配电箱72台、电缆5618m、灯具1292套、配管13256m、配线7097m、变压器3台、钢管1349m、光缆145m、灭火器72套、喷头305个、报警器39个等。

(九) 古塔修缮工程。

拆除墙面装饰2109m<sup>2</sup>、栏杆228m、门17樘、塔刹1座，新建外墙装饰5668m<sup>2</sup>、屋面637m<sup>2</sup>、塔刹1座、门17樘、台阶23m<sup>2</sup>、配电箱1台、配管2878m、电缆2049m、配线1331m、灯具1890套等。

(十) 交通疏解工程。

水马 800 套、警示灯 60 个、标识牌 90 个、警示筒 30 个等。



(十一) 苗木迁移工程。

迁移乔木 227 株。

(十二) 二次转运工程。

建筑材料场内二次转运 1 项。

## 二、项目总投资

项目总概算 22000 万元，其中工程费为 18903.76 万元，工程建设其他费为 1934.84 万元，预备费为 624.81 万元，代建管理费为 536.59 万元。（详见附件）。资金来源为区政府投资。

## 三、下一步工作要求

(一) 请在项目建设期间，切实履行好安全生产主体责任，严格按照安全生产的相关要求，落实项目安全生产各项措施，确保项目顺利实施。

(二) 请根据《盐田区政府投资项目管理办法（试行）》（深盐府规〔2022〕4 号），抓紧开展下一阶段工作。

(三) 请按照盐田区海绵城市建设工作有关要求，落实海绵城市建设内容。

(四) 请按区政府要求于计划于 2022 年 12 月开工，2023 年 12 月完工，2024 年 6 月完成项目结决算工作。

(五) 请于每月初将投资完成情况报区统计部门纳统。

(六) 请统筹实施一期及后续项目建设内容，科学编制施工组织设计，合理安排施工工序，确保一期与后续项目建设有序衔接。



(七) 请根据场地及周边交通设施情况, 进一步优化交通疏解方案, 保障中英街内居民正常出行需求。

此复。

附件: 中英街深港旅游消费合作区建设项目一期项目概算汇总表



抄送: 陈清、飞波、坚朋同志, 区纪委监委、区人大财经委、区财政局、区审计局、区委(区政府)督查科。

深圳市盐田区发展和改革局办公室 2022年12月14日印发



## 概算批复文件（二期）

# 深圳市盐田区发展和改革局文件

深盐发改投批〔2023〕30号

## 关于中英街深港旅游消费合作区建设项目二期 项目总概算的批复

中英街管理局：

报来中英街深港旅游消费合作区建设项目二期（国家编码：2307-440308-04-01-930182）概算收悉。经审核，现批复如下：

### 一、工程概况

项目位于盐田区中英街，主要建设内容包括地下管网综合治理、电力改造以及桥头街鱼骨巷、环城路及海傍街共19栋单体建筑（含三大商场）改造。主要建设内容如下：

#### （一）综合整治工程。

主要对消防电、给排水、弱电等管线进行整治，范围包括步步街、环城路、中英街主街及其围合区域及中英街联检大楼片区、碧海路等。





拆除给排水管道 1025m、混凝土管 7m、塑料管 2670m、钢管 10610m、混凝土路面 5012m<sup>2</sup>，新建配管 3387m、配线 56278m、钢管 28268m、铸铁管 3947m、混凝土管 448m、塑料管 3856m、管件 47 个、阀门 207 个、水表 17 个、砌筑井 144 座、化粪池 12 座、桥架 1156m、雨水口 70 座、孔井 156 座、型钢桩 1567t、钢板桩 963t、钢支撑 25t、混凝土路面 5012m<sup>2</sup>、水泥稳定土层 10024m<sup>2</sup>，管道刷油 1740m<sup>2</sup>，挖沟槽土方 8065m<sup>3</sup>、回填方 9605m<sup>3</sup>、余方弃置 9744m<sup>3</sup> 等。

## （二）电力工程。

主要包括电力迁改、强电工程、路灯改造。

拆除电力电缆 6100m、电力电缆头 94 个、钢管 2015m，新建电力电缆 27189m、电力电缆头 369 个、环网柜连接附件 19 组、电缆保护管 47751m、配管 4440m、配线 24559m、景观围栏 2 座、电缆井 155 座、电缆标志桩 610 块、电缆沟 192m、垫层 196m<sup>3</sup>、低压封闭式插接母线槽 143m、孔井 66 座，安装自动化成套柜 40 台、断路器柜 11 台、计量柜 5 台、开关柜 78 台、直流馈电屏 5 台、干式变压器 9 台、标志牌 1217 块、卫星全球定位系统天线 30 点、送配电装置系统 213 套、接地装置 140 组、避雷器调试 63 组、桥架 1524m、三相电表表箱 69 个、低压动力箱 33 台、路灯换新 93 套，恢复水泥混凝土路面 3012m<sup>2</sup>，挖沟槽土方 11261m<sup>3</sup>、回填方 10726m<sup>3</sup>、余方弃置 8530m<sup>3</sup> 等。

## （三）十六栋单体楼栋改造工程。



主要对桥头街及环城路沿线部分栋楼进行改造,包含外立面翻新、结构加固、屋面防水保温改造等。

拆除防盗网 2152m<sup>2</sup>、混凝土楼板 44m<sup>3</sup>、栏板 52m<sup>3</sup>、混凝土梁 38m<sup>3</sup>、外窗 316m<sup>2</sup>、砖砌体 444m<sup>3</sup>,新建防盗网 1695m<sup>2</sup>、涂料外墙 2449m<sup>2</sup>、面砖外墙 767m<sup>2</sup>、水刷石外墙 1247m<sup>2</sup>、干挂装饰板材外墙 57m<sup>2</sup>、铝合金 4t、化学锚栓 13457 套、墙面装饰板 170m<sup>2</sup>、空调格栅 382m<sup>2</sup>、纤维布 1396m<sup>2</sup>、隔热上人平屋面 340m<sup>2</sup>、墙面抹灰 6081m<sup>2</sup>、压顶 95m<sup>3</sup>、植筋 25592 根,余方弃置 944m<sup>3</sup>等。

#### (四) 三座商场改造工程。

主要对桥头街北端三座商场进行改造,主要包括结构加固、外立面改造、公共区域室内装修、泛光照明等。

1. 建筑工程:拆除板 231m<sup>3</sup>、梁 173m<sup>3</sup>、混凝土墙 34m<sup>3</sup>、外窗 1698m<sup>2</sup>、格栅 2796m<sup>2</sup>、刚性层 1291m<sup>2</sup>、立面抹灰层 3733m<sup>2</sup>,新建砌块墙 575m<sup>3</sup>、化学锚栓 49953 套、墙面抹灰 17849m<sup>2</sup>、矩形柱 131m<sup>3</sup>、矩形梁 284m<sup>3</sup>、有梁板 140m<sup>3</sup>、钢筋 264t、植筋 36006 根、倒置式隔热上人平屋面 1308m<sup>2</sup>、钢梁 61t、钢柱 23t、带骨架幕墙 2870m<sup>2</sup>、铝板墙柱面 247m<sup>2</sup>、水磨石墙面 784m<sup>2</sup>、涂料墙面 6997m<sup>2</sup>、铁件 61t,安装栏杆 1432m、防火门 241m<sup>2</sup>、全玻自由门 288m<sup>2</sup>、铝合金窗 1014m<sup>2</sup>、铝合金门联窗 143m<sup>2</sup>、金属格栅 6606m、仿木纹铝板 1879m<sup>2</sup>、铝合金百叶格栅 170m<sup>2</sup>、铝板雨篷 218m<sup>2</sup>、采光天棚 315m<sup>2</sup>、木质门带套 82m<sup>2</sup>、喷涂金属面油漆 3642m<sup>2</sup>、防火涂料 1470m<sup>2</sup>、格栅间隙涂料 3303m<sup>2</sup>、顶棚无机涂料 2150m<sup>2</sup>,铺设水磨



石地面 2376m<sup>2</sup>，凿毛 4948m<sup>2</sup>，加固混凝土 220m<sup>3</sup>、纤维布 3758m<sup>2</sup>，填补洞口 228m<sup>3</sup>等。

2. 安装工程：安装止回阀 14 个、抗震支吊架 14238m<sup>2</sup>、挡烟垂壁 832m<sup>2</sup>、通风机 16 台、通风管道 1347m<sup>2</sup>、桥架 2913m、交换机 74 台、存储服务器 1 台、磁盘阵列 1 台、显示屏 13 台、浪涌保护器 57 台、摄像机 188 台、配电柜 2 台、电力电缆 15617m、荧光灯 1675 套、配电箱 197 台、配管 35068m、配线 63581m、水喷淋钢管 6698m、消火栓钢管 1251m、电梯 2 部、扶梯 2 部、分励脱扣 73 台等。

#### （五）桥头街鱼骨巷地面铺装工程。

拆除花岗岩人行道 4261m<sup>2</sup>、余方弃置 1321m<sup>3</sup>，铺设斑岩路面 3275m<sup>2</sup>、陶瓷砖路面 749m<sup>2</sup>、竹木路面 237m<sup>2</sup>、垫层 852m<sup>3</sup>、混凝土基层 4261m<sup>2</sup>等。

### 二、项目总投资

项目总概算 17108 万元，其中，工程费为 13933.17 万元，工程建设其他费为 2272.7 万元，预备费为 485.85 万元，代建管理费为 416.28 万元（详见附件）。资金来源为政府投资。

### 三、下一步工作要求

（一）请在项目建设期间，切实履行好安全生产主体责任，严格按照安全生产的相关要求，落实项目安全生产各项措施，确保项目顺利实施。

（二）请根据《盐田区政府投资项目管理办法（试行）》（深





盐府规〔2022〕4号），抓紧开展下一阶段工作。

（三）请按照盐田区海绵城市建设工作有关要求，落实海绵城市建设内容。

（四）请按区政府要求于计划于2023年7月开工，2024年12月完工，2025年6月完成项目结决算工作。

（五）请于每月初将投资完成情况报区统计部门纳统。

（六）请统筹实施二期及后续项目建设内容，科学编制施工组织设计，合理安排施工工序，确保二期与后续项目建设有序衔接。

（七）请根据场地及周边交通设施情况，进一步优化交通疏散方案，保障中英街内居民正常出行需求。

此复。

附件：中英街深港旅游消费合作区建设项目二期项目概算汇总表

  
盐田区发展和改革局  
2023年7月10日





### 三、项目负责人业绩

#### (一) 项目负责人业绩

##### 项目负责人业绩

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

（合同金额：1560.34 万元；工程类型：公建类工程（医疗类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：33.69 万平方米；合同签订日期：2021.07.07；成果文件（若有）：项目招标控制价）

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

（合同金额：1426.38 万元；工程类型：公建类工程（商业、办公类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：27.36 万平方米；合同签订日期：2020.12.23；成果文件（若有）：无）

3、项目名称：龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

（合同金额：1188.00 万元；工程类型：公建类工程（医疗类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：26.21 万平方米；合同签订日期：2022.07.15；成果文件（若有）：项目招标控制价）

4、项目名称：龙岗国际艺术中心造价咨询

（合同金额：890.17 万元；工程类型：公建类工程（文化类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：11.06 万平方米；合同签订日期：2021.09.02；成果文件（若有）：项目招标控制价）

5、项目名称：南山区 T208-0054 地块项目造价咨询

（合同金额：782.86 万元；工程类型：公建类工程（办公、商业类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：26.54 万平方米（办公 24.84 万 m<sup>2</sup>、商业 1.7 万 m<sup>2</sup>）；合同签订日期：2023.03.09；成果文件（若有）：预算书）



6、项目名称：前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询

（合同金额：623.29 万元；工程类型：公建类工程（办公、商业类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：20.22 万平方米（写字楼 16.94 万 m<sup>2</sup>、商业 3.28 万 m<sup>2</sup>）；合同签订日期：2021.07.01；成果文件（若有）：预算书）

7、项目名称：中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询

（合同金额：445.34 万元；工程类型：公建类工程（旅游类建筑）；服务范围：全过程造价咨询；建筑面积：18.72 万平方米；合同签订日期：2022.07.07；成果文件（若有）：预算书）

注：1、按《资信标要求一览表》要求提供；

2、建筑面积≥招标项目总建筑面积二分之一（即 49167.5 平方米）的业绩为符合本工程业绩。



## (二) 证明材料

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

#### 中标通知书

## 中标通知书

标段编号：44038720210032001001

标段名称：公明中学改扩建二期等5个项目全过程造价咨询批量招标

建设单位：深圳市光明区建筑工务署

招标方式：公开招标

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

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

中标工期：/

项目经理(总监)：\_\_\_\_\_

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

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2021-05-20

查验码：8178839687839521

查验网址：[zjj.sz.gov.cn/isiv](http://zjj.sz.gov.cn/isiv)



合同（项目名称变更，详见批复文件）

栋造字 2021-0703

正本

合同编号：光建造价咨询[2021]29 号



深圳市光明区建筑工务署  
建设工程造价咨询委托合同

工程名称：新区人民医院新院项目

工程地点：深圳市光明区

委托单位：深圳市光明区建筑工务署

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司







## 合 同 协 议 书

委托单位：深圳市光明区建筑工务署（简称“甲方”）

受托单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司（简称“乙方”）

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

### 一、工程概况

工程名称：新区人民医院新院项目

工程地点：光明区

工程规模及内容：项目用地面积 49962 m<sup>2</sup>，总建筑面积按 318430 m<sup>2</sup> 控制（地上面积 211380 m<sup>2</sup>，地下面积 107050 m<sup>2</sup>），安排地下机动车停车位 2250 个。其中医疗综合楼 1 幢，裙房 5 层，高层主体 17 层；行政后勤综合楼 1 幢，裙房 4 层，高层主体 23 层。包括土方及基坑支护工程、土建主体工程、装饰工程、给排水工程、电气工程、通风空调工程、强弱电工程、燃气工程、电梯工程、隔震支架、综合地下室、医疗特殊专业系统、医疗智能化系统、室外及配套工程。

建筑面积  
详见概算  
批复文件

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

### 二、合同价及结算价

全过程造价咨询

#### 1、咨询服务费取费标准

1.1 咨询服务费按阶段计取与支付；

1.2 咨询服务费取费基数：



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

(2) 咨询费：取费基数乘以费率为咨询服务费，采用差额定率累进计算。

工程造价咨询费率标准

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



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

注：

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

②以上规模指标，下限含本数，上限不含本数。

合同金额

## 2、本工程造价咨询合同价

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

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

2.2 各阶段咨询服务费及费率构成：

工可阶段工程造价咨询服务费费率为 0.2%，费用为 481982 元；

概算阶段工程造价咨询服务费费率为 0.3%，费用为 722973 元；

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

其中：1 亿元以下部分费率 2.5%，费用为 250000 元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.4%，费用为 480000 元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.3%，费用为 460000 元；

5 亿以上部分，费率为 2.2%，费用为 4201802 元；

施工阶段工程造价咨询服务费费率为 1.5%，费用为 3614865 元；





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

其中：1 亿元以下部分费率 2.2%，费用为 220000 元；

1 亿-3 亿部分，费率为 2.1%，费用为 420000 元；

3 亿-5 亿部分，费率为 2.0%，费用为 400000 元；

5 亿以上部分，费率为 1.9%；费用为 3628829 元；

其他工程造价咨询任务咨询服务费费率为 0.3%，费用为 722973 元；

### 三、乙方工作内容

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

2、编制或复核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

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

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

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

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，协助完成工程量计量及工程进度款支付的复核的工作；

12、审核工程变更及签证造价，建立工作台帐并按月、季、年提交投资控制报告；

13、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；





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

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析、其他工程造价技术咨询等；

16、配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价；

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

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

19、工程建设其它费用中的设计、监理、勘察、检测等所有合同的造价咨询工作；

20、其它工程造价技术咨询等。

#### 四、乙方工作时间要求

1、概算编制结果文件的提交时间：接到相关资料后 15 日内提交；

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

3、施工过程的计量计价审核意见自接到相关资料后 3 日内提交；

4、工程竣工结算审核自接到相关资料后 30 日内提交。

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

#### 五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；

3、施工合同；

4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

5、工程变更；



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

7、其它。

#### 六、造价文件的质量要求

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

2、工程量计算准确，准确率在 95%以上（包括 95%）；

3、设备工程量准确率在 99%以上（包括 99%）；

4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；

5、预（结）算造价与区相关审核部门审定价相差应小于 5%（不含 5%）；

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

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

#### 七、乙方应提交的资料

1、概算书（表）三份

2、工程预算书三份；

3、工程量计算底稿一份；

4、工程量清单二份；

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

6、工程结算书三份；

7、询价资料三份。

以上文件均应同时提供电子文件。

#### 八、双方责任

##### （一）甲方责任

1、按时提供咨询工作所需图纸及相关资料；

2、按双方约定时间支付咨询费；

3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；

4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。



## (二) 乙方责任

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

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

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

4、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密；

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

6、协助甲方编制招标文件；

7、派人参加甲方召开的招标答疑会；

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

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

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

## 九、支付细则

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

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

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





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

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

#### 十、违约责任

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

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

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

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

5、以上四项累计罚款总额不超过合同咨询服务费的 20%；

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





依据修订后的履约评价办法对乙方的履约情况进行评价,乙方放弃对此提出异议的权利。造价咨询合同履行评价细则详见附件。

#### 十一、争议解决方式

1、本合同未尽事宜,由甲乙双方协商,并签订补充协议。

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

#### 十二、合同份数

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



甲方：深圳市光明区建筑  
工务署（盖章）

地址：深圳市光明区光明街道  
华夏二路商会大厦

法定代表人

或其委托代理人（签章）：

电话：88211494

传真： /

乙方：深圳市栋森工程项目管  
理有限公司（盖章）

地址：深圳市盐田区深盐路  
2015 号保发大厦 6 楼

法定代表人

或其委托代理人（签章）：

电话：0755-25725288

传真： /

开户银行： /

合同签订时间

账号： /

合同订立时间：2021 年 7 月 7 日

合同订立地点：深圳市光明区



## 造价成果文件（项目负责人证明）

### 中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民 医院新院建设工程）施工总承包工程 招 标 控 制 价

招标控制价（小写）： 1749236106.03 元

（大写）： 壹拾柒亿肆仟玖佰贰拾叁万陆仟壹佰零陆元零叁分

招 标 人： 深圳市光明区建筑工务署  
(单位盖章)



工程造价

咨 询 人： 深圳市栋森工程项目管理有限公司  
(单位公章及资质专用章)



法定代表人  
或其授权人： \_\_\_\_\_

(签字或盖章)

法定代表人  
或其授权人： \_\_\_\_\_

杨中保  
(签字或盖章)



编 制 人： 冯群

(造价人员签字或盖章) 栋森工程项目



栋森有限公司  
有效期至2025年06月15日

马春燕

张惠婷

核 人： 杨中保



(造价工程师签字或盖章)

编制时间：2022年02月09日

复核时间：2022年02月09日



## 造价成果文件-精装修工程 II 标（项目负责人证明）

### 中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民 医院新院建设工程）精装修工程 II 标段 招 标 控 制 价

招标控制价（小写）：146374525.59 元

（大写）：壹亿肆仟陆佰叁拾柒万肆仟伍佰贰拾伍元伍角玖分

招 标 人：深圳市光明区建筑工程署  
(单位盖章)



工程 造 价  
咨 询 人：深圳市栋森工程项目管理有限公司  
(单位公章及资质专用章)



法定代表人  
或其授权人：\_\_\_\_\_  
(签字或盖章)

法定代表人  
或其授权人：范莹莹  
(签字或盖章)



杨春晖 王璐  
李纪祥 景丽书



编制时间：2023 年 11 月 20 日

复核时间：2023 年 11 月 20 日







造价成果文件-医用洁净工程设备采购及安装 II 标段（项目负责人证明）

中国科学院大学深圳医院（光明）新院项目（原光明区人民医院新  
院建设工程）医用洁净工程设备采购及安装 II 标段

招 标 控 制 价

上 册

（共两册）

招标控制价（小写）：97250285.82 元

（大写）：玖仟柒佰贰拾伍万零贰佰捌拾伍元捌角贰分

招 标 人：深圳市光明区建筑工务署  
(单位盖章)



工程 造 价

咨 询 人：深圳市栋森工程项目管理有限公司  
(单位公章及资质专用章)



法定代表人  
或其授权人：

(签字或盖章)

法定代表人  
或其授权人：

(签字或盖章)



复 核 人：



编制时间：2023 年 12 月 19 日

复核时间：2023 年 12 月 19 日



## 造价成果文件-智能化 I 标（项目负责人证明）

### 中国科学院大学深圳医院(光明)新院项目(原光明区人民医院 新院建设工程)智能化工程 I 标 招 标 控 制 价

招标控制价（小写）：55429880.34 元

（大写）：伍仟伍佰肆拾贰万玖仟捌佰捌拾元叁角肆分

招 标 人：深圳市光明区建筑工程署  
(单位盖章)



工程造 价

咨 询 人：深圳市栋森工程项目管理有限公司  
(单位公章及资质专用章)



法定代表人  
或其授权人：

(签字或盖章)

法定代表人  
或其授权人：

(签字或盖章)



编 制 人：



复 核 人：



编制时间：2023 年 12 月 14 日

复核时间：2023 年 12 月 14 日



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

## 深圳市光明新区发展和财政局文件

深光发财〔2018〕621号

### 光明新区发展和财政局关于新区人民医院 新院项目可行性研究报告的批复

新区建筑工务局：

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

#### 一、项目主要建设内容

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

##### （一）医疗综合楼及行政后勤综合楼

医疗综合楼 1 幢，裙房 5 层，高层主体 17 层；行政后





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

### （二）综合地下室

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

### （三）医疗特殊专业系统

包括医用气体、医疗水，手术室装修，ICU、放射、放疗病房。

### （四）医疗智能化系统

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

### （五）室外及配套工程

室外及配套工程 1 项。

## 二、项目总投资

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

## 三、下一阶段工作要求



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

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

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

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

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

此复。

附件：人民医院新院项目可行性研究报告投资估算表

光明新区发展和财政局  
2018年8月10日



## 可研批复文件评审意见

# 深圳市光明区 重大项目促进服务中心 文件

深光重促评〔2021〕92号

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

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

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



况，结合区政府相关会议精神，对《可研报告》提出评审意见如下：

### 一、项目背景情况

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

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

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

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

2018年8月10日，《光明新区发展和财政局关于新区





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

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

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

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



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

## 二、项目主要建设内容

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

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

### （一）基础工程

包括土石方工程、基坑支护及排水工程、桩基工程。

### （二）七项基本设施用房

新建七项基本设施用房建筑面积共 195000 平方米，包括：

1. 新建急诊科、门诊部、住院部、医技部共 161850 平方米；



2. 新建保障系统用房、行政管理用房、院内生活用房  
33150 平方米。

### （三）配套用房

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

### （四）架空层及风雨连廊

新建架空层及风雨连廊 10780 平方米。

### （五）地下车库及人防

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

## 三、投资估算

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

投资估算审核说明如下：

### （一）建筑安装工程费

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

1. 本项目基础工程已于 2021 年 5 月 28 日出具审核意



感染用房 5100 平方米；

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

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

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

#### （二）总投资估算的调整

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

### 五、下阶段工作建议

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

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

附件：1. 中国科学院大学深圳医院（光明）新院（原





新区人民医院新院)项目可行性研究报告(修  
编)投资估算汇总表

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

光明区重大项目促进服务中心

2021 年 10 月 2 日

(联系人: 林燕芳; 联系电话: 88214559)





## 概算批复文件

# 深圳市光明区发展和改革局文件

深光发改〔2021〕552号

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

区建筑工务署：

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

#### 一、项目建设规模及主要建设内容

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

总建筑面积



平方米。主要建设内容如下。

### (一) 土建工程

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

#### 1. 地下室。

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

#### 2. 地上主体工程。

##### (1) 医疗综合楼。

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

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





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

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

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

#### （五）室外及其他配套工程

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

## 二、投资总概算及资金来源

### 总投资额

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

## 三、下一阶段工作要求

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



故的发生。

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

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

光明区发展和改革局  
2021年12月13日

深圳市光明区发展和改革局办公室

2021年12月13日印发



优秀工程造价成果一等奖





## 2024 年第三季度履约评价良好（查询网址：

[http://www.szgm.gov.cn/gmjzgwj/gkmlpt/content/11/11832/post\\_11832762.html#19389](http://www.szgm.gov.cn/gmjzgwj/gkmlpt/content/11/11832/post_11832762.html#19389)

政府信息公开指南

法定主动公开内容

机构职责

政策法规

规划计划

财政信息

其他

通知公告

履约信息

质量安全管理信息

政府信息公开年报

法定主动公开内容 > 其他 > 履约信息

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

【打印】 【字体: 大 中 小】

分享到:   

光明区建筑工程署2024年第三季度合同履约评价结果

发布日期: 2024-11-29 浏览次数: 372

光明区建筑工程署2024年第三季度合同履约评价结果, 详见附件。

附件:

1. [光明区建筑工程署2024年第三季度合同履约评价结果.pdf](#)

光明区建筑工程署2024年第三季度合同履约评价结果

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

175





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

### 中标通知书

#### 中标通知书

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

招标人：深圳市城建产业园发展有限公司

招标方式：抽签采购

中标单位：深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价：（暂定）RMB 1,426.38 万元。

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

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

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

招标人（盖章）：深圳市城建产业园发展有限公司

日期：2020 年 11 月 16 日





## 合同

栋造字 2020-1287

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

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

委托单位: 深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

合同订立时间: 2020 年 12 月 23 日



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

委托单位（甲方）：深圳市城建产业园发展有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

### 一、工程概况

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

工程地点：深圳市罗湖区红岭北路 3002 号

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

整个项目由三个地块组成，总用地面积 40347.1 平方米，计容建筑



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

#### 商业用地

其中 2018-001-0079 地块（更新单元 01-01 地块，以下简称 01-01 地块），地块用地性质为商业用地，总用地面积为 15233.23 m<sup>2</sup>，建筑容积率≤13.87，计容总建筑面积 211240 m<sup>2</sup>；2018-001-0080 地块（更新单元 01-03 地块，以下简称 01-03 地块），地块用地性质为新型产业用地、商业用地，总用地面积为 13643.61 m<sup>2</sup>，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 136330 m<sup>2</sup>；2018-001-0081 地块（更新单元 01-05 地块，以下简称 01-05 地块），地块用地性质为二类居住用地、商业用地，总用地面积为 11479.34 m<sup>2</sup>，建筑容积率≤10，计容总建筑面积 114780 m<sup>2</sup>。

#### 全过程造价咨询

本工程造价咨询服务范围：罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01 地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务，包括但不限于概算阶段、预算阶段、工程实施阶段、结算阶段的所有造价咨询服务、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目上部工程（01-01 地块）、（01-03 地块）、（01-05 地块）项目造价咨询总协调服务。（本项目概算阶段含桩基工程造价，但因桩基工程已包含在地基与基础工程合同范围内，目前桩基工程由华地造价咨询公司出明确的施工图预算，无需重新进行概算的编制或审核，故本项目造价咨询概算阶段取费基数不含桩基工程建安费用，结算仍以最终审核确认的上部工程建安造价为准。）

## 二、合同价





## 合同金额

## (一) 合同暂定价

本项目造价咨询服务费用含税合同金额(暂定)为大写:壹仟肆佰贰拾陆万叁仟捌佰肆拾叁元零角伍分(小写¥ 14,263,843.05 元),最终以甲方审定为准。

其中:

不含税金额为¥: 13,456,455.71 元

税额为¥: 807,387.34 元, 税率: 6 %

## (二) 咨询服务费按阶段计取;

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

## 2.1 概算阶段

$218,744.7838 \times 0.21\% = 45.94$  万元

## 2.2 预算阶段

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

## 2.3 工程实施阶段

$218,744.7838 \times 1.54\% = 336.87$  万元

## 2.4 结算阶段

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

## 2.5 咨询任务牵头费用

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

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



### 十三、奖惩

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

### 十四、其他

本合同未尽事宜双方协商解决。

### 十五、合同份数

本合同一式 9 份,甲方 6 份,乙方 3 份,具有同等法律效力。

附件一:绩效考核评分细则

附件二:咨询服务费的结算办法

附件三、廉政协议书

附件四、结算办理承诺函

附件五、参加本项目人员一览表

附件六、工程造价咨询任务书

甲方:深圳市城建产业园发展有限公司

地址:深圳市罗湖区宝能慧谷 C 座 12 楼 1234 室

法定代表人:

或委托代理人:

邮政编码: 51800

乙方:深圳市栋森工程项目管理有限公司

地址:深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦(配套服务楼)六楼

法定代表人:

或委托代理人:

邮政编码: 51800

合同签订时间

合同订立时间: 2020 年 12 月 23 日



## 项目负责人证明文件

附件五、参加本项目人员一览表

参加本项目人员一览表							
姓名	性别	年龄	拟从事岗位	执业资格	职称等级	文化程度/ 专业	联系电话
杨中保	男	47	项目负责人	注册造价工程师	高级工程师	本科	13798343988
吴慧博	男	52	项目负责人	注册造价工程师	高级工程师	本科	13602566033
王梅珍	女	50	土建负责人	注册造价工程师	会计师	大专	13422889569
张远红	女	48	安装负责人	注册造价工程师	经济师	大专	18665855525
邓兵	男	34	土建工程师	注册造价工程师	工程师	本科	13808857132
罗彬	男	47	土建工程师	造价员	工程师	本科	13556898009
张伟	女	40	土建工程师	造价员	工程师	本科	13824326905
李静	女	39	土建工程师	造价员	工程师	本科	13632505374
冯群	男	31	安装工程师	造价员	助理工程师	大专	13560727963
卢岭	男	31	安装工程师	造价员	助理工程师	大专	15012700081
曾革	男	55	安装工程师	造价员	经济师	大专	13537538480
庄郭鸿	男	33	安装工程师	造价员	助理工程师	大专	13510980666



## 施工合同（含项目概况）

合同编号:

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

### 深圳市建设工程

### 施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目  
01-01 地块上部工程(含地下室)施工总承包工程

工程地点: 罗湖区笋岗街道宝安北路与泥岗路交汇

发 包 人: 深圳市城建产业园发展有限公司

承 包 人: 中建三局集团有限公司

2015 年版





## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市城建产业园发展有限公司

承包人(全称): 中建三局集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

### 一、工程概况

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

工程地点: 罗湖区笋岗街道宝安北路与泥岗路交汇

核准(备案)证编号: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

工程规模及特征: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目 01-01 地块,西临红岭北路,周边道路完善、交通便利。用地面积 15233.23 m<sup>2</sup>,计容建筑面积约 22.44 万 m<sup>2</sup>,总建筑面积约 27.355 万 m<sup>2</sup>项目 01-01 地块,规划为一栋建筑,包括 5 层裙楼商业, 1 座 83 层塔楼,建筑高度约 379.9m,塔楼布置于场地南侧。地块下布置 4 层地下室(人防面积约 7761 平米)。1 栋塔楼功能主要为商务公寓及办公,首层至三层为公寓及办公大堂,四层为健身房,层高 5.4m,标准层:商务公寓层高 3.6m;办公层高 4.5m。商业裙楼采用钢筋混凝土框架结构,首层 6.6m,二至五层 5.4m,裙楼建筑高度 31.44m,总共 5 层。裙楼布置于场地北侧,北侧与 01-03 地块商业裙楼通过跨街建筑连接,可形成连贯的商业空间业态。(具体以图纸为准)

资金来源: 财政投入   /  %; 国有资本 100%; 集体资本   /  %; 民营资本   /  %; 外商投资   /  %; 混合经济   /  %; 其他   /  %。

### 二、工程承包范围



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

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）



### 三、合同工期

计划开工日期：2021年6月30日；（以开工令为准）

计划竣工日期：2025年12月18日；

合同工期总日历天数 1633 天。

招标工期总日历天数 1646 天。

定额工期总日历天数      天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为      %（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

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

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

### 四、质量标准

本工程质量标准：合格且取得广东省建设工程优质奖及中国建设工程鲁班奖

### 五、签约合同价

人民币（大写）：壹拾玖亿伍仟伍佰壹拾捌万玖仟柒佰贰拾陆元肆角叁分



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

(9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;

(10)图纸和技术规格书;

(11)已标价工程量清单;

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

## 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、承诺

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

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

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

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2021 年 06 月 24 日;

订立地点: 深圳市罗湖区

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。

本合同一式 壹拾贰 份,均具有同等法律效力,发包人执 陆 份,承包人执 陆 份。





发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码： /

地址： 深圳市罗湖区笋岗街道红岭北路 3002 号

邮政编码： /

电话： 0755-40499711

传真： 0755-40499711

电子信箱：

开户银行：

账号：

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码： 91420000757013137P

地址： 武汉市关山路 552 号

邮政编码： 430071

电话： 020-34337302

传真： 020-34337303

电子信箱：

开户银行： 中国建设银行股份有限公司武汉省直支行

账号： 42001868608053001499



## 履约评价优秀

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



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



### 3、龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

#### 中标通知书

## 中标通知书

标段编号: 44031020200165004001

标段名称: 龙华区妇幼保健院项目（造价咨询）

建设单位: 深圳市龙华区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 1188.000000万元

中标工期: 按招标文件要求执行。

项目经理(总监):

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

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-06-22



查验码: 9686197914982452

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy





## 合同

栋造字 2022-0706  
正本

工程编号: FJ202205

合同编号: 深龙华建工合[2022]全过程造价咨询-33

# 深圳市龙华区建设工程 造价咨询委托合同



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

2020 年版



## 第一部分 协议书

委托人(甲方): 深圳市龙华区建筑工务署

咨询人(乙方): 深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

本合同组成内容包括: 合同协议书、合同条款和合同履行评价细则及附件。

### 一、工程概况

工程名称: 龙华区妇幼保健院项目(造价咨询)

工程地点: 深圳市龙华区

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

建筑面积  
详见概算  
批复文件

勘察单位: 深圳市勘察研究院有限公司

设计单位: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

### 二、造价文件的编制原则和依据

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



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

### 全过程造价咨询

### 三、服务工作内容

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

本工程的全过程造价咨询,包括但不限于以下内容:

- ☒ (一) 概算审核及概算评审的跟踪配合
- ☒ (二) 预算编制
- ☒ (三) 结算审核
- ☒ (四) 施工阶段全过程造价控制:工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务,包括但不限于:

- ☒ 协助招标人编制招标文件,参与招标答疑;包括但不限于以下内容:

(1) 协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容;

(2) 协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面;

(3) 若招标工程采用“无标底(费率)招标”“模拟清单招标”模式,咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制;

(4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则,控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。

- ☒ 编制工程量清单(包括提供工程量计算书)及标底(包括按照审定造价调整标底),并提供综合单价分析表;

- ☒ 提供主要材料设备数量及价格(包括暂定价格)清单;

☒ 提供主要材料、设备的询价报告(提交三家以上的价格),核对材料设备的技术要求;

- ☒ 根据工程需要,查看工程现场,获取造价咨询工作的有关信息;

- ☒ 核算施工工期;

- ☒ 复核中标候选人的商务标,并提出详细的造价分析报告;



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

#### 四、服务进度及成果文件

##### 1、概算审核

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

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

概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

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

##### 2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后(60)天内完成工程预算造价





(■编制□审核)。成果文件:

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

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

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

### 3、复核中标候选人的商务标

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

### 4、清单错漏项及工程变更造价审核

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

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

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

### 5、结算审核

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

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



[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料（纸质）之日起算。

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

总价包干类合同结算审核工期上限为 15 日历天。

## 6、成果文件要求

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

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

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

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

## 五、合同价款及付款方式

### 5.1 合同价款

#### 5.1.1 计费标准

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

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

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

#### 5.1.2 合同价

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

合同金额



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

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

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

#### 5.1.3 造价咨询费结算方式

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

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

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

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

#### 5.1.4 最终结算价格

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

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

若合同结算价超过合同暂定价的 30%，委托人与咨询人需签订补充协议调整合同



价。

咨询人应承担由于本工程投资模式变化而导致咨询服务内容减少的风险，并不因此向委托人提出任何索赔或补偿要求。

#### 5.2 造价咨询费支付进度：

付费次序	付费额	付费时间
第一次	基本费用的 40%-当期 违约金	预算审核完成且项目资金落实后 30 天内办理 支付
第二次	基本费用的 40%-当期 违约金	工程竣工结算审核完成且项目资金落实后 30 天内办理支付
第三次	结清余款	项目结（决）算审核/核查完成且项目资金落 实后 30 天内办理支付

若咨询人有违反本合同约定相关责任的，咨询人在申请支付当期款项前，应书面确认扣减违约金后，委托人才予以办理支付手续，违约金从当期款项中直接扣减。费用的支付应遵循政府投资管理项目的有关规定，如已支付款项超过审定结算价，乙方应主动退回超出的价款。

### 六、服务期限

本合同约定的咨询服务自中标通知书发出之日或委托人交付资料之日开始，至本工程结算造价通过深圳市龙华区财政评审中心或委托人委托的中介机构审核后结束。

### 七、造价文件的编制要求

#### 1、关于编制施工图预算、复核商务标等的具体要求

(1) 预算文件中的工程量清单项目必须编制齐全、分类清楚、不得漏项、工程量准确率在 97%以上（不含 97%）、价格合理；

(2) 咨询人编制预算时要求到现场踏勘并根据现场情况充分考虑相关施工措施等费用；

(3) 咨询人在没有招标文件的情况下编制施工图预算时，要充分考虑本工程实际情况及工程施工管理要求；





(4) 造价文件必须文字清晰整齐。应当由工程造价咨询企业加盖有企业名称、资质等级及证书编号的执业印章，并由执行咨询业务（编制、审核）的造价员、注册造价工程师和负责人签字、加盖执业印章，电子版文件必须与书面文件相一致；

(5) 造价文件必须附详细的编制说明，包括：各专业详细的计算范围或分界点；材料设备的定价原则；费率取值大小；未计入造价的项目；措施费项目的确定依据等；

(6) 咨询人编制预算时应无条件根据修改的施工图进行调整，不得因此要求增加任何费用；

(7) 咨询人询价证据必须充分，符合委托人制定的询价管理办法的有关规定，询价报告作为预算（标底）、变更和结算的定价依据，咨询人对其准确性负责；

(8) 能够认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，根据审定标底调整并生成标底文件（BDS），认真、准确地编制有关专用条款，无缺项漏项，并全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单并核算工期；

(9) 能够认真负责地复核中标候选人的投标报价，分析有无不平衡报价等异常现象，提出详细的造价分析报告。

## 2、关于错漏项及工程变更审核的具体要求：

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

2、其他要求详见《深圳市龙华区建筑工务署全过程造价咨询及预算结算协审管理办法（试行）》（见附件）。

## 3、关于结算编制的具体要求：

(1) 详见《深圳市龙华区建筑工务署全过程造价咨询及预算结算协审管理办法（试行）》；

(2) 结算分析报告作为咨询成果和业绩考核依据，咨询人必须根据委托人要求编制，详细对比概算和结算价格，分析造价增减的原因，提出改进建议，此项工作不另外付费。

## 4、关于审核概算、结算的具体要求

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



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

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

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

(5) 复核主要材料、设备的技术要求的正确性；

(6) 提交概算和结算的错漏问题分析报告和图纸错漏问题（如果有）分析。

## 5、关于施工阶段全过程造价控制要求

从工程量清单编制开始到工程结算审核的造价咨询服务，且包括但不限于合同索赔管理、工程变更造价审核、现场签证造价审核、工程进度款审核等涉及工程费用方面的内容，每个阶段的具体要求必须达到上述第 1、2、3、4 款的要求。

八、咨询人同意按照本合同的约定，承担本合同范围内的建设工程造价咨询业务。

九、委托人同意按照本合同约定的期限、方式、额度向咨询人支付酬金。

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




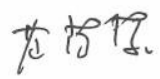
十一、在合同签订前，咨询人须向委托人提供本单位法定代表人联系方式的书面文件，并加盖公章。

十二、与本合同有关的通知可用邮寄方式送达，邮寄地址以本合同中约定的地址为准，寄出三日后即视为送达，任何一方变更地址的，应书面方式通知对方。

十三、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

十四、本合同共捌份，其中正本贰份，双方各执壹份，副本陆份，委托人肆份，咨询人贰份，每份具有同等法律效力。



 委托人（盖章）： 深圳市龙华区建筑工程工务署  法定代表人： 或委托代理人：  (签名或盖章)	 咨询人（盖章）： 深圳市栋森工程项目管理有限公司  法定代表人：  或委托代理人： (签名或盖章)
---	---

法定代表人手机：13760227566

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿  
工业区 3 栋 4-5 层

电话：0755-23336973

传真：0755-23336901

开户银行：

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

电话：0755-25725288

传真：0755-25725288

开户银行：中国建设银行股份有限公司深  
圳盐田支行

开户账户：44250100003500002096

合同签订时间： 年 月 日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

经办人：	合同签订时间
备案机构：	
2022年7月15日	



## 项目负责人证明文件

### 第二部分 建设工程造价咨询合同条款

#### 一、词语定义、适用语言和法律、法规

第一条 下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

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

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

3、“第三人”是指除委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。

4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

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

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《工程造价咨询企业管理办法》；
- 3、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》；
- 4、《深圳市建设工程计价规程（2017）》，《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》，深圳市造价管理站的计价规定；
- 5、深圳市各类工程的消耗量标准；
- 6、其他有关法律、法规、规章、行业规范和文件规定。

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

#### 二、咨询人的义务

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

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





## 造价成果文件（项目负责人证明）

### 区妇幼保健院及罗屋围北路建设工程 施工总承包-区妇幼保健院 模拟清单招标控制价

招标控制价（小写）：2187082278.59 元

（大写）：贰拾壹亿捌仟柒佰零捌万贰仟贰佰柒拾捌元伍角玖分

招 标 人：深圳市龙华区建筑工程署  
(单位盖章)



工 程 造 价  
咨 询 人：深圳市栋森工程项目管理有限公司  
(单位公章)



法定代表人  
或其授权人：\_\_\_\_\_  
(签字或盖章)

法定代表人  
或其授权人：\_\_\_\_\_  
(签字或盖章)



编 制 人：滕 敏  
B14024400015834  
(造价工程师签字盖专用章)  
有效期至：2026年07月10日



复 核 人：杨市伟  
B14010420012496  
(造价工程师签字盖专用章)  
有效期至：2025年12月31日



编制时间：2023 年 4 月 20 日

复核时间：2023 年 4 月 21 日



## 履约评价优秀（查询网址：

[https://www.szlhq.gov.cn/bmxxgk/jzgps/qt/lypj/content/post\\_11338768.html](https://www.szlhq.gov.cn/bmxxgk/jzgps/qt/lypj/content/post_11338768.html)

当前位置： 首页 &gt; 部门信息公开 &gt; 建筑工务署 &gt; 其他 &gt; 履约评价

## 龙华区建筑工务署2024年第一季度和最终合同履约评价结果公示

来源： 龙华区建筑工务署 日期：2024年06月04日 【字体： 大 中 小 】

根据《深圳市龙华区建筑工务署（区轨道交通建设管理中心）承包商履约评价管理办法》（深龙华建工〔2022〕36号）规定，现将2024年第一季度和最终合同履约评价结果予以公示，公示时间为2024年6月4日至6月11日。如履约单位对评价结果有异议，可在公示期间以书面形式向我署反映，联系方式为：（0755）21076176，逾期不予受理。

深圳市龙华区建筑工务署

2024年6月4日

## ■ 相关附件下载：

[1.深圳市龙华区建筑工务署2024年第一季度合同履约评价结果.pdf](#)[2.深圳市龙华区建筑工务署最终合同履约评价结果（截至2024年5月31日）.pdf](#)

附表1.5 2024年第一季度履约评价结果汇总表（优秀）

序号	合同类型	项目名称	履约单位	评价科室	评价得分	评价等级
1	施工	龙华二线拓展区白松路（新区大道-民塘路）新通路（白松一路-白松路）工程	深圳市市政工程总公司	工程管理五部	<a href="#">91.00</a>	优秀
2	施工	澜庭二路新建工程	中建三局第一建设工程有限责任公司	工程管理三部	<a href="#">90.00</a>	优秀
3	施工	深圳鹏城技师学院龙华校区	中建五局第三建设（深圳）有限公司/中建五局第三建设有限公司	工程管理三部	<a href="#">90.75</a>	优秀
4	施工	大浪上下横朗城市更新单元规划学校（博雅实验学校）	中建八局深圳建筑科技有限公司/中建八局第二建设有限公司	工程管理一部	<a href="#">92.00</a>	优秀
5	施工	观澜第二小学改扩建工程	深圳市政集团有限公司	工程管理一部	<a href="#">93.00</a>	优秀
6	施工	大浪文化艺术中心	中建三局集团有限公司	工程管理四部	<a href="#">91.18</a>	优秀
7	施工	大浪体育中心	中建三局第一建设工程有限责任公司/中建三局集团（深圳）有限公司	工程管理四部	<a href="#">90.54</a>	优秀
8	施工	观澜文化艺术体育场馆项目	上海建工四建集团有限公司	工程管理四部	<a href="#">90.65</a>	优秀
9	设计	深圳鹏城技师学院龙华校区	深圳壹创国际设计股份有限公司	工程管理三部	<a href="#">90.00</a>	优秀
10	全过程造价咨询	龙华区妇幼保健院	深圳市栋森工程项目管理有限公司	工程管理三部	<a href="#">90.00</a>	优秀
11	勘察	龙华区妇幼保健院	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司	工程管理三部	<a href="#">90.00</a>	优秀
12	监理	大浪体育中心	深圳华西建设工程管理有限公司	工程管理四部	<a href="#">90.37</a>	优秀
13	工程咨询	观澜文化艺术体育场馆项目	重庆赛迪工程咨询有限公司	工程管理四部	<a href="#">90.79</a>	优秀
14	EPC	地下原水隧洞（西坑-鹤颈）新建工程	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	工程管理五部	<a href="#">91.00</a>	优秀
15	EPC	深圳市龙华区观澜实验学校（原名：樟坑径片区法定图则06-23地块规划学校）	中建八局深圳建筑科技有限公司/深圳市建筑设计研究总院有限公司	工程管理二部	<a href="#">90.60</a>	优秀
16	EPC	民治学校	中建三局集团（深圳）有限公司/深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	工程管理一部	<a href="#">91.27</a>	优秀
17	代建	大浪文化艺术中心	深圳市万科发展有限公司	工程管理四部	<a href="#">91.00</a>	优秀
18	代建	大浪体育中心	深圳市万科发展有限公司	工程管理四部	<a href="#">90.00</a>	优秀



## 概算批复文件

# 深圳市龙华区发展和改革局文件

深龙华发改概算〔2024〕32号

## 龙华区发展和改革局关于区妇幼保健院 建设项目总概算的批复

区建筑工务署：

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

### 一、项目建设内容及规模

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



部分，用地总面积 44487.20 平方米。

#### (一) 总图布置

1. 车行出入口位于场地西侧和南侧分别与美宝路、规划罗屋围北路相接，人行出入口位于场地南侧与规划罗屋围北路相接。场地南侧设置应急消防和救护车出入口，院内围绕建筑物形成消防车道，以满足消防设计要求。场地东侧及北侧为山体，场地与山体间设置围墙，围墙与山体间设置排水沟，场地内建筑物周边布置绿化景观。

2. 建筑设计总高度 87.70 米，项目  $\pm 0.000$  相当于绝对标高 83.50 米，与周边道路基本持平。

3. 建筑覆盖率 49.23%、绿化覆盖率 30%。

4. 绿色建筑按国家二星级标准建设。

#### 总建筑面积

#### (二) 建筑设计

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

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





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

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



式污衣被服系统等。

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

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

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

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

#### （十七）室外工程

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



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

#### （十八）其他配套工程

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

总投资

### 二、投资估算及资金来源

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

### 三、下一阶段工作要求

（一）请下一阶段进一步细化本项目智能化、信息化及开办费的界面划分，避免重复投资。

（二）请做好现有医院的家具及设备等固定资产利旧，避免投资浪费。

（三）请与周边现有道路及拟建项目做好建设时序、平面布置、开口位置、高程、管线、交通流线等方面的衔接。

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

（五）请严控投资规模，提高政府资金使用效益，不得擅自



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

（六）请严格按照统计部门要求尽快做好项目的固定资产投资纳统工作。

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

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







## 4、龙岗国际艺术中心造价咨询

### 中标通知书

## 中 标 通 知 书

标段编号: 44030720210005006001

标段名称: 龙岗国际艺术中心造价咨询

建设单位: 深圳市龙岗区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 890.172000万元

中标工期: 全过程参与无具体工期要求。

项目经理(总监):

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

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-11-17

查验码: 2627364258645439

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)



## 合同

栋造字 2021-0914

正本

合同编号： ZJZX-16549

# 建设工程造价咨询委托合同



工程名称： 龙岗国际艺术中心造价咨询

工程地点： 龙岗区

委托人： 深圳市龙岗区建筑工务署

咨询人： 深圳市栋森工程项目管理有限公司

署 2020 年 4 月版



## 第一部分 协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

### 一、工程概况：

工程名称：龙岗国际艺术中心造价咨询

工程地点：龙岗区

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

建筑面积详见  
概算批复文件

### 二、咨询工作内容：

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

全过程造价咨询

1.1、项目可研概算阶段：☐审核资料、协助完成项目可行性研究评审工作；  
☒负责审核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

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

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

### 三、咨询酬金：





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

合同金额

100 万元×12‰=1.2 万元；

（500-100）万元×11‰=4.4 万元；

（1000-500）万元×10‰=5 万元；

（5000-1000）万元×9‰=36 万元；

（10000-5000）万元×8‰=40 万元；

（174250-10000）万元×7‰=1149.75 万元；

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

## 2、造价咨询计取及结算方式：

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

☐ 2.2、双方协商约定按以下方式计取造价咨询酬金：\_\_\_\_\_

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

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

## 四、咨询工作期限：

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

五、质量要求：见专用条款各阶段的质量要求。

## 六、下列文件均为本合同的组成部分：

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





委托人：深圳市龙岗区建筑工务署  
地 址：

法定代表人：

委托代理人：

户名：

开户银行：

帐 号：

合同签订地点：龙岗区

合同签订时间：

...

备案意见：

经办人：[Signature]

2021.9.2

合同签订时间

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

地 址：深圳市盐田区海山街道沙头角深盐  
路南保发大厦（配套服务）地六  
层

法定代表人：

委托代理人：

户名：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳  
盐田支行

帐 号：44250100003500002096

2021 年 8 月 日

备案机构：

经办人：

年 月 日



## 造价成果文件（项目负责人证明）-主体工程

### 龙岗国际艺术中心主体工程 招 标 控 制 价

招标控制价（小写）：1159847252.32 元

（大写）：壹拾壹亿伍仟玖佰捌拾肆万柒仟贰佰伍拾贰元叁角贰分

建设单位：深圳市龙岗区建筑工务署

（单位盖章）



工程造价

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

（单位公章及资质专用章）



法定代表人  
或其授权人：\_\_\_\_\_

（签字或盖章）

法定代表人  
或其授权人：范莹莹

（签字或盖章）



编制人：廖佩虹 王元懿  
刘岳伟 范莹莹



编制时间：2022 年 7 月 27 日

复核时间：2022 年 7 月 27 日



## 造价成果文件（项目负责人证明）-地基与基础工程

### 龙岗国际艺术中心地基与基础工程 招 标 控 制 价

招标控制价（小写）：168046171.01 元

（大写）：壹亿陆仟捌佰零肆万陆仟壹佰柒拾壹元零壹分

建设单位：深圳市龙岗区建筑工务署

（单位盖章）



工程造价

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

（单位公章及资质专用章）



法定代表人  
或其授权人：

（签字或盖章）

法定代表人  
或其授权人：

范陈莹

（签字或盖章）

编制人

冯群

00085753

深圳市栋森工程项目管理有限公司

有效期至：2025年06月15日

编制时间：2021年06月15日

林伟强

冯群

00085753

深圳市栋森工程项目管理有限公司

有效期至：2025年06月15日

编制时间：2021年06月15日

编制人

冯群

00085753

深圳市栋森工程项目管理有限公司

有效期至：2025年06月15日

编制时间：2021年06月15日

编制人

冯群

00085753

深圳市栋森工程项目管理有限公司

有效期至：2025年06月15日

编制时间：2021年06月15日

编制人

冯群

00085753

深圳市栋森工程项目管理有限公司

有效期至：2025年06月15日

编制时间：2021年06月15日

审核人

杨中保

001440001220

深圳市栋森工程项目管理有限公司

有效期至：2025年06月15日

编制时间：2021年06月15日

编制人

杨中保

001440001220

深圳市栋森工程项目管理有限公司

有效期至：2025年06月15日

编制时间：2021年06月15日

编制人

杨中保

001440001220

深圳市栋森工程项目管理有限公司

有效期至：2025年06月15日

编制时间：2021年06月15日

编制人

杨中保

001440001220

深圳市栋森工程项目管理有限公司

有效期至：2025年06月15日

编制时间：2021年06月15日

编制人

杨中保

001440001220

深圳市栋森工程项目管理有限公司

有效期至：2025年06月15日

编制时间：2021年06月15日





## 业绩证明（履约评价优秀）

### 关于龙岗国际艺术中心造价咨询业绩证明

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

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

特此证明。

深圳市龙岗区建筑工务署

2022 年 9 月 15 日







## 概算批复文件

# 深圳市发展和改革委员会

深发改函〔2023〕156号

## 深圳市发展和改革委员会关于龙岗国际 艺术中心项目总概算的复函

龙岗区政府、市文化广电旅游体育局：

《深圳市文化广电旅游体育局 深圳市龙岗区人民政府  
关于申报龙岗国际艺术中心项目初步设计及总概算的函》收  
悉。经审核，初步审核意见如下：

### 一、项目建设内容及规模

#### 建筑面积

项目位于龙岗区坂田街道坂雪岗大道与贝尔路交叉口的西南侧，南临黄金山公园。新建国际艺术中心建筑面积110631平方米，其中地下42718平方米，地上67913平方米，地下三层，地上五层，层高4.5~6.6米，建筑高度46.81米。主要建设内容包括：

#### （一）土石方、基坑支护、桩基础

土石方开挖、外运和回填。基坑支护主要采用灌注桩+双管旋喷桩+锚索、咬合桩、放坡+土钉支护，局部设置内支撑。桩基础采用灌注桩。

#### （二）主体土建工程

地上采用钢筋混凝土框架结构+钢结构体系，地下主要



采用钢筋混凝土框架结构体系，其中屋盖采用四角锥网架结构。隔墙墙体主要采用加气混凝土砌块、预制内隔墙板等。除舞蹈室的其他教室、商店和咖啡厅等为毛坯交付，由使用方二次装修。

地面：主要采用木地板、彩色水泥自流平、环氧水磨石、瓷砖、石材等，局部采用防静电地板等。

内墙面：主要采用石材、GRG 造型板、涂料、面砖、木饰面，局部采用不锈钢、软包等。

天棚面：主要采用 GRG 造型板、蜂窝铝板吊顶涂料、铝格栅，局部采用树脂玻璃、木饰面等。

外立面：主要采用铝板幕墙、玻璃幕墙；屋面造型采用铝板幕墙，局部采用气枕膜结构系统。

门窗：钢制防火门、防火卷帘门、木门、玻璃门和人防门等。

屋面：上人屋面铺地砖，保温采用挤塑聚苯板，防水采用防水卷材、防水涂料等。

其他：观众厅座椅。

### （三）主体安装工程

给排水：给水、热水、中水、污水、废水、雨水等系统。

电气：高低压变配电、动力照明、防雷接地、电力监控和充电桩（118 个）等系统。总装机容量 17000 千伏安，采用双回路供电，互为备用。

智能化：综合布线、信息网络、公共广播、时钟、信息发布、电梯多方通话、建筑设备监控、建筑能耗监测、视频



监控、门禁、报警及巡更、无线对讲、停车场管理和机房工程等系统，其中公共广播系统设备与消防广播共用。

会议和运营中心系统：贵宾休息室、会议室、多功能厅和运营中心的扬声器功放系统、数字音频处理系统、音源系统、视频设备、控制系统等。

通风空调：冰蓄冷中央空调、恒温恒湿空调（钢琴库等）、多联分体式空调加新风空调系统、分体空调、机械通风和厨房排油烟等系统。总供冷量 8707 千瓦。

消防：消火栓、自动喷淋、自动跟踪定位射流灭火、雨淋及防护冷却水幕、火灾自动报警、消防应急广播、电气火灾监控、防火门监控、消防电源监控、余压监控、气体灭火和防排烟等系统。其中：大剧场、小剧场主舞台栅顶下部、大剧场后舞台和两侧舞台上部等设雨淋灭火系统，大剧场主舞台、小剧场主舞台采用防护冷却水幕系统。

电梯：共设置电梯 47 部，其中垂直电梯 27 部、自动扶梯 20 部。

人防：人防区域的给排水、电气和通风工程。

其他：抗震支架等。

#### （四）室外及配套工程

园建绿化、室外管网、泛光照明、标识系统、10 千伏电缆进线、管线迁改、水土保持和海绵城市设施等工程。

#### （五）专项工程

智慧场馆：智慧场馆业务系统、智能中枢、基础支撑系统、系统集成。



演艺中心专业工程: 5G 智慧剧场、小剧场、小音乐厅的舞台机械及幕布系统、舞台灯光系统、扩声系统、视频系统、舞台通讯和监督系统。

数字艺术展厅布展: 艺术场景及布展、多媒体设备安装、多媒体软件开发及数字内容制作。

## 二、投资总概算及资金来源

### 项目总投资

项目概算总投资 208642.00 万元, 其中, 工程费用 177280.75 万元, 工程建设其他费用 15638.79 万元, 预备费 9645.98 万元, 项目全流程管理咨询服务费 6076.48 万元, 资金来源为市政府投资。

## 三、下一阶段工作要求

(一) 根据《政府投资条例》《深圳经济特区政府投资项目管理条例》《深圳市政府投资建设项目施工许可管理规定》, 加快完成项目选址及用地审批手续, 及时完善项目初步设计总概算后报我委审核。项目建设内容及规模、投资概算以正式批复文件为准。

(二) 优化外墙立柱结构形式, 深化音乐厅、剧场演艺厅和展览厅等室内设计方案, 细化管线改迁方案, 进一步明确智慧场馆设计标准, 论证实际业务需求, 提高投资效益。

(三) 加强与周边黄金山公园、配套酒店的规划设计衔接, 做好交通流线优化。通风空调工程的冷却塔位于黄金山公园用地红线范围内, 与相关审批部门进一步做好沟通, 完善审批手续。

(四) 尽早明确项目运营主体, 深入论证运营管理模式,





及时组织运营单位介入，注意与主体工程划分界面，对空间使用提出详细要求，避免重复建设和设计与使用不匹配，杜绝投资浪费。

（五）严控投资规模，提高资金使用效益，不得擅自改变建设内容或提高建设标准，绿化工程应从严从紧控制，依法依规报批，尽量节省投资。严格执行国家、省、市关于停止新建楼堂馆所等有关规定，不得搭车建设或挪用改造为办公用房。

（六）严控各项安全管理制度，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实保障安全生产，防止各类安全生产事故发生。严格按照海绵城市要求进行项目规划、设计和建设，确保防洪防涝安全。

专此复函。

附件：龙岗国际艺术中心项目总概算汇总表

深圳市发展和改革委员会

2023年4月11日

（联系人及电话：李斌，88121532；张文龙，88120440）



## 5、南山区 T208-0054 地块项目造价咨询

## 合同

## 南山区 T208-0054 地块项目造价咨询合同

甲方：深圳市万科城市建设管理有限公司

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

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

**第一条 咨询业务及服务类别****1.1 业务范围**

南山区 T208-0054 地块项目，位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地，本项目总规划建筑面积约 34 万 m<sup>2</sup>，其中地上部分面积约 28 万 m<sup>2</sup>。服务范围具体以甲方通知为准，甲方可根据工期、造价的实际情况指定最终的业务范围。

**1.2 服务类别**

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

全过程造价咨询

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

**1.2.2.1 项目实物工程量清单**

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

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

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





电子版文件。

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

**1.2.2.2 施工图/标底预算**

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

**1.2.2.3. 审核/编制施工图预算**

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

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

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

**1.2.2.5. 变更及签证办理与月结算**

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

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

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

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

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

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







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

#### 第四条 酬金的确定与支付

##### 4.1. 酬金费用的计取原则

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

合同金额

4.1.2 以上价格已包含图纸版本修改（不限次数）造成的咨询工作返工费用。

4.1.3 建筑面积计算规范以国家颁布有最新的建筑面积计算规范（GB/T 50353—2013），另增加后补楼板面积作为咨询费结算面积（其中功能性改造按改造后的产品建筑面积计算方法计算建筑面积），本项目红线内外园建绿化、市政等配套工程不再补偿费用。

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

##### 4.3. 酬金费用的支付方式

4.3.1. 咨询费用支付情况：

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







行为，篡改文件或意见，接收贿赂，暴力胁迫甲方工作人员等等）。

6.1.6. 乙方不能做到有效协调及配合，并在甲方发出整改通知后未改善时。

6.1.7. 由于乙方的过错和应负的责任，使合同无法继续履行时。

6.1.8. 乙方所提交的成果文件严重偏离本合同的约定，无法达到甲方满意的。

6.1.9. 乙方有转移资产、抽逃资金或其它丧失声誉及履约能力之情形。

6.1.10. 乙方破产倒闭，但为机构重组或联合的目的除外。

当上述条件任何一项成就时，甲方有权单方面解除合同，而不承担任何违约责任。

6.2. 乙方在接到甲方下发的解除合同通知后 10 天内，须将其编制的全部成果文件、记录、签证变更、通知、指令、联系单等文件和资料整理移交甲方。

6.3. 合同解除后，乙方除承担相应违约责任外，还应负责一切善后处理工作及其费用支出，以及赔偿由此给甲方所造成的直接经济损失。

#### 第七条 合同效力及份数

7.1. 本合同自甲、乙双方及其法定代表人（或其授权委托代理人）签章之日起生效，双方履行完毕合同规定的义务后，本合同即行废止。

7.2. 本合同的订立、解释、履行及争议处理均适用中华人民共和国国家和项目地方的法律、法规和标准。

7.3. 经双方签章的本合同及其附件构成所涉及事项的一个完整协议，它将取代以前双方就所涉及事项做出的口头或书面的协议或承诺，本合同任何修改都必须以书面形式进行，并经本合同双方授权的代正式签字并加盖公章后才能生效。

7.4. 合同附件作为本合同重要的组成部分，与本合同不可分割，具有同等法律效力。合同履行中经双方签章认可的传真、会议纪要中结论部分或发包人同意的决定内容等均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

7.5. 双方均保证本合同所列明的各自公章、法定代表人（或其委托代理人）、通信地址、电话号码、传真号都真实有效，如有变更应及时书面知会对方。如任何一方来往的任何书面文件、通知无法经对方签收，将以挂号信寄给对方，并以当地邮局邮戳之日算起，两天后视为送达。

7.6. 若甲乙双方在履行合同期间发生争议，由双方当事人协商解决。若经协商仍不能解决，应向甲方所在地人民法院提起诉讼。

7.7. 本合同一式两份，甲、乙方各一份，并具有同等法律效力。

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

甲方：（公章）深圳市万科城市建设管理有限公司

乙方：（公章）深圳市栋森工程项目管理有限公司





法定代表人:

委托代理人:



法定代表人:

委托代理人:

开户银行:

银行帐号:



签订地点:

签订日期: 2023年03月09日

合同签订时间





造价成果文件（项目负责人证明）

南山区 T208-0054 地块项目土建施工总承包  
(地下室 B8-B5)  
预 算 价

预 算 价（小写）：117502147.15 元

（大写）：壹亿壹仟柒佰伍拾万贰仟壹佰肆拾柒元壹角伍分

代 建 单 位：深圳市万科城市建设  
管理有限公司  
(单位盖章)

工程 造 价  
咨 询 人：深圳市栋森工程项目管理  
有限公司  
(单位公章)



法定代表人  
或其授权人：\_\_\_\_\_  
(签字或盖章)

法定代表人  
或其授权人：范莹莹  
(签字或盖章)



编制时间：2024 年 07 月 09 日

复核时间：2024 年 07 月 09 日



## 业绩证明（履约评价优秀）-项目负责人证明

### 业绩证明

#### 建筑面积

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

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

截至目前为止，本项目合同服务期限已满 1 年。

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

项目履约服务评价为：优秀。

特此证明！

深圳市万科城市建设管理有限公司

项目经理部  
2024 年 06 月 04 日





## 6、前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询

### 中标通知书

# 深圳市地铁集团有限公司

地址：深圳市福田区福中一路 1016 号 电话：0755-23992600 传真：0755-23992555 邮编：518026

## 中标通知书

致投标人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

承担项目：前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询

贵司于 2021 年 4 月 27 日提交了上述项目的投标文件，依照《中华人民共和国招标投标法》和前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询招标文件，根据资格审查和评定标结果，并报我司批准，贵司的投标文件已被我司接受，中标价为人民币（大写）陆佰贰拾叁万贰仟捌佰柒拾肆元整（小写：RMB6,232,874.00 元）。确定贵司为前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询中标单位。

请做好签署合同的准备。

深圳市地铁集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

2021 年 6 月 11 日



## 合同

栋造字 2021-0832

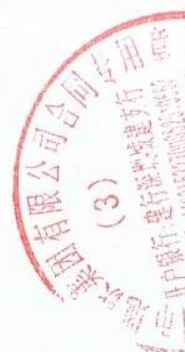
正本

# 前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询 合同

合同编号: STZY-ZC-QHW2-GCFW009/2021

甲方: 深圳市地铁集团有限公司  
乙方: 深圳市栋森工程项目管理有  
限公司

二〇二一年六月





## 第一部分 合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）通过公开招标选择深圳市栋森工程项目管理有限公司（以下简称“乙方”）承担前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、本合同文件组成及解释顺序：

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 合同条款；
4. 投标函；
5. 造价咨询任务单；
6. 招标文件、投标文件及其澄清文件（如果有）。

三、上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在  
前者为准。

合同金额

四、本合同暂定含税总价款为 6,232,874.00 元，其中不含税价款 5,880,069.81 元，增值税税额为 352,804.19 元，增值税税率 6%（合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整）。最终结算价按甲方发放的任务单和合同条款第五条计取。

五、服务期限：自合同签订之日起至本合同全部工作完成之日止。

六、由于甲方将按合同条款所述向乙方支付费用，乙方保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。甲方付款前乙方需提供等额的增值税专用发票，如果乙方不能提供等额合法发票，甲方有权拒绝支付。

七、因本合同产生的一切争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。


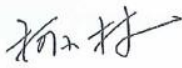
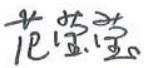
八、合同份数，本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本一式壹拾份，甲方执玖份，乙



方执壹份。

九、本合同文本制作费用由乙方承担。

十、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(盖章):	深圳市地铁集团有限公司	法定代表人 或授权代表:	
住 所:	深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦		
电 话:	0755-23992674	传 真:	0755-23992555
开户银行:	招商银行深圳分行益田支行	开户全名:	深圳市地铁集团有限公司
账 号:	755904924410506	邮政编码:	518026
项目主管部门经办人及电话:	项目主管部门审核人:		
合约部门经办人及电话:	郑锋 13510741947	合约部门审核人:	
乙方(盖章):	深圳市栋森工程项目管理有限公司	法定代表人 或授权代表:	
住 所:	深圳市盐田区海山街道沙头角深盐路南保发大厦(配套服务楼)第六层		
电 话:	0755-25725288	传 真:	
开户银行:	中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行	开户全名:	深圳市栋森工程项目管理有限公司
账 号:	44250100003500002096	邮政编码:	518000
承包商经办人:	童京	承包商经办人 电话:	13005473359
合同签署地点:	深 圳		
时 间:	2021年7月1日	合同签订时间	





### 第三部分 合同条款

甲方：深圳市地铁集团有限公司

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

通过公开招标，由深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）选择深圳市栋森工程项目管理有限公司（以下简称“乙方”）承担前海时代项目 4 号地块全过程造价咨询服务工作。根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章的规定，结合该工程的具体情况，经充分协商，签署本合同。

#### 第一条 服务的工程范围

建筑面积

项目概况：前海时代项目 4 号地块位于前海湾片区。项目总占地面积 34509.53 m<sup>2</sup>，总建筑面积 328046 m<sup>2</sup>，容积率为 7.11。拟建 2 栋高端写字楼（43 层、地上建筑面积 169350 m<sup>2</sup>、高度约 210 米）、大型商业（4 层、地上建筑面积 32801 m<sup>2</sup>）、1 栋高级公寓（21 层、地上建筑面积 27200 m<sup>2</sup>、高度 100 米以内）、三层地下室（含地下商业），地下室建筑面积 82610 m<sup>2</sup>；

服务范围：前海时代项目 4 号地块范围内全过程（含精装）造价控制咨询。

上述咨询范围内的项目，甲方可另行招标或委托其他咨询公司。

#### 第二条 造价咨询的内容

全过程造价咨询

一、乙方提供的项目全过程（含精装）造价控制咨询，具体工作内容如下：

（一）招标、预算、施工阶段

1. 协助甲方编制建安目标成本，配合甲方进行各项经济指标测算和分析，提出限额设计指标，并向甲方提出有关造价管理、成本优化及控制等方面的合理化建议，提供其他类似项目的工程技术经济指标。

2. 编制工程量清单（含模拟工程量清单编制及修订）、标底、控制价，对技术经济指标提出成本优化建议；

3. 协助招标人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；

4. 施工合同签订后，根据甲方要求，对正式施工图进行清单更新和施工图预算编制，负责与施工单位核对并出具成果文件。

5. 甲方委托造价复审单位对上述成果文件进行审核，乙方参与核对并确认。



项  
。  
,  
建  
、  
面  
  
旨  
勾  
E  
行

6. 项目进度款、验工计价审核。

7. 提供工程变更方案的测算, 工程变更、签证及各类索赔的立项估算。

8. 负责工程变更、签证及各类索赔工程量清单和预算的编制, 负责与施工单位核对; 变更费用审核阶段, 负责与施工单位/复审单位核对; 参与甲方与施工单位变更签证洽商, 协助甲方处理索赔事项; 配合内外审计工作。

9. 对施工单位上报的合同外工程报价和材料报价进行审核, 并提交成果文件, 参与甲方与施工单位的洽商。

10. 参与监理方组织的询价或按甲方要求组织询价工作。

11. 项目施工过程中与造价相关的其他工作业务。

咨询服务范围包括各类甲方分包工程以及甲供材料等, 提供有关工程造价信息资料和造价指标分析表等。

#### (二) 竣工结算阶段

1. 依据甲方规章制度、作业指引、模板格式的要求, 编制和审核工程结算书, 出具结算审核报告, 与施工、复审单位核对确认, 办理送审及配合深圳市财政投资评审中心、深圳市建设工程造价管理站等政府部门的审计工作。

2. 在甲方规定的时限协助办理并取得深圳市建设工程造价管理站出具的竣工结算审核表, 其费用已在合同价中综合考虑, 不再另计。

3. 项目竣工结算完成后, 对整个项目发生的成本进行的全面的、系统的评价和分析总结, 包括建安工程各项经济指标测算和分析等成本分析, 形成成本后评估报告。

4. 建设过程中与工程结算相关的其他工作业务。

#### (三) 造价人员驻场要求

项目全过程造价控制咨询, 乙方需按甲方工作需要及专业要求派驻一名专职造价人员(至少有五年以上造价工作经验)提供咨询服务。驻场造价人员由甲方调配, 办公地点与派驻时间具体以甲方通知为准(派驻人员费用已包含在咨询费中, 不另计算)。

二、项目建设过程中有关造价相关的工作业务, 具体任务应以按届时甲方正式所填发的“造价咨询任务单”(格式详见本合同附件)中所规定的内容及要求为准。甲方根据项目的需要, 有权取消某个阶段的造价咨询工作。

注: 各阶段与其他造价咨询单位及施工方核对时, 工作地点为甲方指定的地点。乙方与其他造价咨询单位及施工方均不直接对接, 工程资料移交、意见反馈、澄清、补充及核定事宜均



投标人名称: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

序号	内 容	单价上限	投标单价 (小数点后保留两位)	建筑面积	投标报价 (元)
一	前海时代项目 4 号地块 全过程(含精装)造价咨询	26 元/m²	19 元/m²	328046 m²	6232874.00
合 计					

备注: 前海时代项目 4 号地块投资额为人民币 34.6 亿, 总建筑面积暂定为 328046 m², 投标报价=总建筑面积×单价;





## 项目负责人证明文件

本项目人员配置表

序号	姓名	在本项目中拟任职务	职称	工作经验	备注
1	杨中保	项目负责人	高级工程师	1995年7月毕业于大连理工大学（本科）工民建专业；1998年3月至2011年7月就职于深圳市审计局政府投资审计专业局担任审计组长；2011年8月至2014年7月就职于深圳市确正工程造价咨询有限公司土建部担任总工程师；2014年8月至今就职于深圳市栋森工程项目管理有限公司担任总工程师。 主要承担过的项目： 1、南山科技创新中心（留仙洞六街坊）工程造价咨询一标段； 2、华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务。	无
2	邓兵	土建负责人	工程师	2008年6月毕业于长沙理工大学（专科）道路桥梁工程专业，2011年1月毕业于北京交通大学（专升本）土木工程专业；2008年7月至2016年6月就职于深圳市城建监理有限公司从事工程造价业务；2016年7月至今，就职于深圳市栋森工程项目管理有限公司造价部担任土建工程师。 主要承担过的项目： 1、中粮·云景国际项目（二期）全过程造价咨询； 2、华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务。	无
3	张远红	安装负责人	高级工程师	1994年6月毕业于贵州广播电视大学（专科）给排水工程专业，2008年1月毕业于天津大学（本科）给排水工程；1994年10月至1999年11月就职于中建四局一公司厦门分公司项目部任职安装专业工程师；1999年12月至2000年12月就职于中建四局一公司深圳分公司项目部任职安装专业工程师；2001年3月至今就职于深圳市栋森工程项目管理有限公司造价部任职安装专业工程师。 主要承担过的项目： 1、福田区群众文化中心项目全过程造价咨询服务； 2、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目（01-01地块）上部工程（含地下室工程）全过程造价咨询及造价总协调服务。	无
4	李雅丹	电气专业负责人	工程师	2012年7月毕业于中州大学（专科）计算机应用专业；2012年7月至2016年3月就职于深圳市广诚工程顾问有限公司任职专业工程师；2016年4月至2018年11月就职于深圳市泮港华消防实业发展有限公司任职专业工程师；2019年3月至今就职于深圳市栋森工程项目管理有限公司任职专业工程师。 主要承担过的项目： 1、福田区群众文化中心项目全过程造价咨询服务；	无
5	刘新峰	暖通专	高级	1995年7月毕业于华北水利水电学院（本科）水利水电工程	无





## 造价成果文件

### 地铁前海时代广场项目 4 号地块地上结构施工总承包 预 算 价

预算价 (小写): 242962872.61 元

(大写): 贰亿肆仟贰佰玖拾陆万贰仟捌佰柒拾贰元陆角壹分

发 包 人: 深圳市地铁集团有限公司

(单位盖章)

工程造  
价 咨 询 人

深圳市栋森工程项目管理  
有限公司

(单位公章及资质专用章)

法定代表人

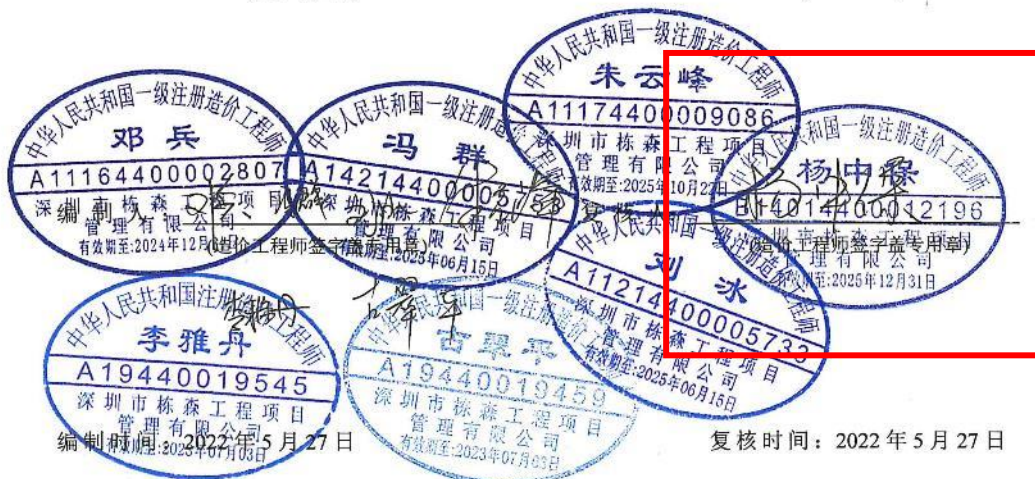
或其授权人:

(签字或盖章)

法定代表人

或其授权人:

(签字或盖章)



复核时间: 2022 年 5 月 27 日



## 履约评价优秀

## 深圳地铁置业集团有限公司文件

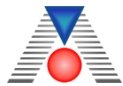
深铁置业〔2022〕11号

关于 2021 年第四季度造价咨询工作  
考核结果的通报

各造价咨询单位、有关部门：

根据造价咨询服务考核工作要求，我司于 2021 年 12 月 27 日至 12 月 28 日组织公司各相关职能部门，对 2021 年第四季度造价咨询工作进行了考核。本次考核遵循公平、公正、公开的原则，由考核组根据造价咨询服务考核评分细则和造价咨询工作的实际情况，对各造价咨询单位进行综合评分。现将考核结果通报如下：

序号	咨询公司	项目名称及工作内容	得分	综合评定等级
1	深圳市栋森工程项目管理有限公司	前海时代 4 号地块全过程（地下室预算，电梯及幕墙招标控制价）	92	优秀
2	深圳市航建工程造价咨询有限公司	地铁汇通大厦 结算复审	94	优秀
3	深圳市航建工程造价咨询有限公司	长圳车辆段物业开发项目	87	



序号	咨询公司	项目名称及工作内容	得分	综合评定等级
4	深圳市中建达工程造价咨询有限公司	前海枢纽中心 T1、T4、T10 总包招标	89	良好
5	友谊国际工程咨询股份有限公司	懿府 7 号地块土石方、基坑支护、桩基工程及 4 号地块造价复审	89	良好
6	万众隆项目管理有限公司	前海枢纽中心 T2、T3 总包招标	89	良好
7	深圳市中联建工程项目管理有限公司	前海时代 7-2 号地块全过程（过程成本审核）	88	良好
8	国众联建设工程管理顾问有限公司	前海时代 9 号、10 号地块结算复审	91	良好
9	国众联建设工程管理顾问有限公司	第三方维保	82	
10	深圳市建衡达工程造价咨询有限公司	懿府 4#地块工程 智能化、三箱、消防和高低压控制价编制	86	良好
11	深圳市建衡达工程造价咨询有限公司	深圳地铁松岗车辆段上盖物业项目造价咨询幕墙招标	85	
12	深圳广诚工程顾问有限公司	前海时代 7-1 号、5 号地块施工图结算	88	良好
13	深圳市广诚工程顾问有限公司	懿府 3#、5#、6#、7#地块及市政道路工程清单更新复审	85	
14	深圳市广诚工程顾问有限公司	地铁金融科技大厦结算	80	
15	深圳市诚信行工程咨询有限公司	深铁珑镜项目幕墙工程招标	84	良好
16	深圳市海德伦工程咨询有限公司	松溪家园、深铁璟城清单更新复审	83	良好
17	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司	安托山停车场综合上盖项目 I 期（123 号地块）复审	83	良好
18	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司	深圳地铁金融科技大厦项目结算	80	



序号	咨询公司	项目名称及工作内容	得分	综合评定等级
19	深圳市华夏工程顾问有限公司	前海时代 5 号地块全过程	81	良好
20	深圳市昌信工程管理顾问有限公司	地铁汇通大厦 结算	81	良好
21	深圳市国晨工程造价咨询有限公司	前海时代 10、6、7-1 号地块施工图 结算	80	良好
22	深圳华仑诚工程管理有限公司	前海时代 8 号地块施工图结算二审	85	一般
23	深圳华仑诚工程管理有限公司	前海时代 7-1 号地块施工图结算二审	80	
24	深圳华仑诚工程管理有限公司	长圳车辆段物业开发项目	72	
25	深圳市建星项目管理顾问有限公司	安托山停车场综合上盖项目一期工程（02-10、02-11 地块）清单更新	75	一般

考核结果将用于评定深圳地铁工程造价咨询单位名录库中排名，并作为专项考核费支付的依据。



深圳地铁置业集团有限公司综合办公室

2022 年 1 月 30 日印发

(共印 12 份)

- 3 -





## 7、中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询

### 中标通知书

### 中标通知书

标段编号: 2201-440308-04-01-368911003001

标段名称: 中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询

建设单位: 深圳市万科城市建设管理有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市栋森工程项目管理有限公司

中标价: 445.336119万元

中标工期: 按照招标文件要求执行。

项目经理(总监):

本工程于 2022-06-14 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-07-04 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-07-05

Handwritten signature of the bidder.

查验码: 4509597074883112

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)



## 合同

# 中英街深港旅游消费合作区建设项目 造价咨询服务合同

工程名称：中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询

工程地点：深圳市盐田区

委托人：深圳市万科城市建设管理有限公司

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司





## 第一部分 协议书

委托人：深圳市万科城市建设管理有限公司

咨询人：深圳市栋森工程项目管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同，并达成协议如下：

### 建筑面积

#### 一、工程概况

1. 工程名称：中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询

2. 工程地点：深圳市盐田区

3. 工程规模、特征及本次委托的工程范围：本项目改造范围包括中英街辖区及中英街联检大楼北广场，改造涉及面积约 18.72 万平方米，包括对基础设施、地面铺装、建筑立面进行改造及文物修缮，建设地下停车库、联检大楼、垂直社区、深港艺术中心、社区活动中心等。主要建设内容包括：（一）建筑工程。新建地下停车库，建筑面积约 34800 平方米，提供车位 600 个；拆除重建联检大楼，建筑面积约 15000 平方米；新建垂直社区 15369 平方米、深港艺术公社 4500 平方米、社区活动中心 600 平方米、公厕 5 个、游客活动中心 200 平方米等。（二）改造工程。道路及海滨栈道改造 59390 平方米，建筑立面改造 39821 平方米，重点商业区域改造 12648 平方米，古塔周边改造 4000 平方米，碧海楼改造 6500 平方米，中英街历史博物馆改造 1688 平方米，1+N 博物馆改造 600 平方米，文化墙改造 260 米，基础设施专项整治，界碑等文物维护，古塔及公共空间灯光改造等。（三）配套工程。中英街智慧城市管理系统（游客管理系统、车辆管理系统、物业管理系统、安防监控系统、环境检测系统等），艺术装置，夜景照明，水土保持，交通疏解等。项目总投资估算 82985 万元。

4. 投资金额：项目总投资估算 82985 万元。

5. 资金来源：政府投资







6. 建设工期或周期: 2 年
7. 委托人所处工程中的角色: 代建单位。
8. 其他: /

## 二、服务范围及工作内容

## 全过程造价咨询

- ☒ (一) 概算编制
- ☒ (二) 预算编制
- ☒ (三) 结算审核
- ☒ (四) 施工阶段全过程造价控制:工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务,包括但不限于:

- (1) 协助招标人编制招标文件, 参与招标答疑;
- (2) 编制工程量清单(包括提供工程量计算书)及标底(包括按照审定造价调整标底), 并提供综合单价分析表;
- (3) 提供主要材料设备数量及价格(包括暂定价格)清单;
- (4) 提供主要材料、设备的询价报告(提交三家以上的价格), 核对材料设备的技术要求;
- (5) 根据工程需要, 查看工程现场, 获取造价咨询工作的有关信息;
- (6) 核算施工工期;
- (7) 复核中标候选人的商务标, 并提出详细的造价分析报告;
- (8) 协助委托人签订合同;
- (9) 提供工程量计算书及计算模型;
- (10) 审核工程变更、索赔或签证费用, 并协助向相关造价及审计部门报备;
- (11) 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款;
- (12) 施工阶段全过程成本控制, 主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项, 提出相关改善建议, 编制造价控制形象进度表;
- (13) 根据委托人安排到工地现场, 参与解决工程造价有关事宜;
- (14) 根据委托人安排, 参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔;
- (15) 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作;
- (16) 审核工程竣工结算, 并协助完成结算及审计工作;
- (17) 结算完成后, 协助委托人进行经济技术指标分析;







(18) 委托人要求的其他与本工程有关 (包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同) 的工程造价咨询服务等。

☒ (五) 其它:

(1) 协助委托人完成本项目竣工财务决算编制;

(2) 委托人要求配合的关于本项目的其他工作;

#### 合同金额

#### 三、咨询酬金

参照《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函[2011]742 号文) 中工程概算的编制费项+施工阶段全过程造价控制费项计取, 下浮 20%。投资估算约为: 82985 万元, 建筑工程安装费约为 66438.29 万元, 并以此作为概算价作为计费额, 下浮 20%。根据前述计价方式计算出本工程造价咨询费暂定价为人民币 445.336119 万元。最终结算价按下述方式计取:

(1) 施工阶段全过程造价控制费项以【政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位 (如需审计或财政评审部门评审的, 最终以其评审结果为准)】审定的建安费为计费额, 根据《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函 (2011) 742 号) 文中, 施工阶段全过程造价控制计取费用, 并下浮 20% 计算;

(2) 概算编制费项已包含在设计合同费用中, 待概算批复后, 概算编制费项将从设计费中扣除。参照《广东省物价局关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函[2011]742 号文) 中概算编制费项, 以【政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位 (如需审计或财政评审部门评审的, 最终以其评审结果为准)】审定的建安费为计费额, 下浮 20% 计算。

(3) 最终结算价经过【政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位 (如需审计或财政评审部门评审的, 最终以其评审结果为准)】审定, 结算价不得超过发改概算批复造价咨询服务费金额; 若少于发改概算批复概算造价咨询服务费金额, 则按实际审定金额进行结算; 若超出, 则按发改批复概算造价咨询服务费金额进行包干结算。

(4) 如咨询人收取的合同价款超过结算款的, 咨询人应在收到委托人通知后 3 日内退还。





#### 四、服务期限及工作进度

本合同约定的建设工程造价咨询服务自合同签订之日起至本合同项下所有咨询服务内容完成止。具体工作进度要求如下：

- 1、咨询人在收到编制工程概算的资料后 30 天内完成工程概算的编制。
- 2、咨询人收到编制预算资料后 30 天内完成工程预算造价编制，并同时出具合格的造价书送审，包括工程量清单（含计算书）、招标控制价计算书。
- 3、收到设计变更资料后 7 天内完成设计变更预算造价编制，并同时出具合格的造价书送审。
- 4、收到结算审核资料后 20 天内完成工程结算审核，并同时出具合格的造价书送审。
- 5、根据项目的实际需要，在委托人要求的期限内，完成其他各项咨询工作。

#### 五、质量标准

咨询人应严格按照《GBT51095-2015 建设工程造价咨询规范》的规定及本合同要求，及时出具完整、准确、合规的造价咨询成果文件，做到工程造价的有效控制。

#### 六、合同文件构成及解释顺序

- 1、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件；
- 2、本合同协议书；
- 3、中标通知书（适用于招标项目）或委托书（适用于非招标项目）；
- 4、本合同补充条款；
- 5、本合同专用条款；
- 6、合同附件（如有）；
- 7、本合同通用条款；
- 8、招标文件及补遗（如有）或委托人发出的其他法律文件；
- 9、经双方认可的投标文件及其附件（如有）或经双方认可的咨询人单方出具的其他法律文件；
- 10、标准、规范及规程有关技术文件。





上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

当合同文件内容含糊不清或相互矛盾时，按照下述顺序作出解释，即：如顺序在前的合同文件中没有规定，则双方按照顺序在后的相关文件约定或者规定执行；如前后文件约定或者规定内容互相矛盾时，按照顺序在前的文件约定或者规定执行。

当同一份文件中内容相互矛盾，双方应另行协商解决，协商无法达成一致的，以委托人最终确认的为准。

七、咨询人同意按照本合同约定，承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务。

八、本合同一式捌份，均具有同等法律效力，委托人执伍份，咨询人执叁份。

委托人（盖章）：



法定代表人（签章）： /

或委托代理人（签章）： /

单位地址：深圳市福田区泰然八路 3 号万科滨海云中心 23F

邮政编码： /

电 话：0755-22186324

咨询人（盖章）： /



法定代表人（签章）： /

或委托代理人（签章）： /

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

邮政编码：518024

电 话：0755-82117266



传 真： /

传 真： /

共管账户名称： /

账户名称：深圳市栋森工程项目管理有限公司

开户银行：招商银行东门支行

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳盐田支行

银行账号：755911264610101

银行账号：44250100003500002096

签订时间：2022 年 7 月 7 日

合同签订时间







## 补充协议（仅修改合同金额支付方式）

## 中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询服务合同

## 补充协议一

甲方（发包人）：深圳市万科城市建设管理有限公司

乙方：深圳市栋森工程项目管理有限公司

鉴于：

甲方委托乙方承担中英街深港旅游消费合作区建设项目的造价咨询工作，双方于2022年7月7日签署了《中英街深港旅游消费合作区建设项目造价咨询服务合同》（以下简称“原合同”），约定合同暂定金额为4,453,361.19元（大写：肆佰肆拾伍万叁仟叁佰陆拾壹元壹角玖分）。

甲乙双方在协商一致的基础上，就原合同支付方式事宜，达成以下协议，以资共同遵守。

1、修订原合同第三部分专用条件第二十四条2、支付方式约定：

原文约定	修订后约定
<p>2、支付方式：</p> <p>（1）合同签订完成，咨询人团队配备完成、按规定提交履约保函且财政资金到达委托人账户后，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 20%；</p> <p>（2）完成建设工程概算的编制并通过发改审核且财政资金到达委托人账户后，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 20%；</p> <p>（3）完成建设工程全部施工图预算（包含总包及分包）的编制并通过政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位（如需审计或财政评审部门评审的，最终以其评审结果为准）或政府确认的造价咨询单位审定后且该部分造价咨询费财政资金已到达委托人账户后 30 个工作日内，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 30%；</p> <p>（4）完成所有变更审核并且工程竣工验收</p>	<p>2、支付方式：</p> <p>根据各期概算批复调整当期合同暂定工程造价咨询费，各期工程造价咨询费均按照下述支付节点支付：</p> <p>（1）合同签订完成，咨询人团队配备完成、按规定提交履约保函且财政资金到达委托人账户后，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 20%；</p> <p>（2）完成建设工程概算的编制并通过发改审核且财政资金到达委托人账户后，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 20%；</p> <p>（3）完成建设工程全部施工图预算（包含总包及分包）的编制【含合同约定清标审核，该项为暂定合同总价（含概算编制费）的 10%】并通过政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位（如需审计或财政评审部门评审的，最终以其评审结果为准）或政府确认</p>







完成后且资金到达委托人账户后 30 个工作日内，支付至暂定合同总价（含概算编制费）的 85%； （5）经政府相关部门或政府确认的造价咨询单位结算完成后且该部分财政资金到达委托人账户后 30 个工作日内，支付至合同结算价（含概算编制费）的 90%； （6）最终结算金额以【政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位（如需审计或财政评审部门评审的，最终以其评审结果为准）】审定为准，审计结果批复后，咨询人向委托人提交符合委托人要求的付款申请及相关资料并开具合法有效的等额发票，委托人审核确认无误且该部分财政资金已到达委托人账户后 30 个工作日内向咨询人支付尾款。	的造价咨询单位审定后且该部分造价咨询费财政资金已到达委托人账户后 30 个工作日内，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 30%； （4）完成所有变更审核并且工程竣工验收完成后且资金到达委托人账户后 30 个工作日内，支付暂定合同总价（含概算编制费）的 15%； （5）经政府相关部门或政府确认的造价咨询单位结算完成后且该部分财政资金到达委托人账户后 30 个工作日内，支付合同结算价（含概算编制费）的 5%； （6）最终结算金额以【政府相关部门或政府部门委托的造价咨询单位（如需审计或财政评审部门评审的，最终以其评审结果为准）】审定为准，审计结果批复后，咨询人向委托人提交符合委托人要求的付款申请及相关资料并开具合法有效的等额发票，委托人审核确认无误且该部分财政资金已到达委托人账户后 30 个工作日内向咨询人支付尾款。
---	---

2、根据深盐发改投批[2022]28 号《关于中英街深港旅游消费合作区建设项目古塔公园工程项目总概算的批复》、深盐发改投批[2022]35 号《关于中英街深港旅游消费合作区建设项目一期项目总概算的批复》、深盐发改投批[2023]30 号《关于中英街深港旅游消费合作区建设项目二期项目总概算的批复》，各期合同暂定工程造价咨询费为中英街深港旅游消费合作区建设项目古塔公园工程工程造价咨询费金额 36,200.00 元（大写：叁万陆仟贰佰元整）、中英街深港旅游消费合作区建设项目一期工程造价咨询费金额 1,187,100.00 元（大写：壹佰壹拾捌万柒仟壹佰元整）、中英街深港旅游消费合作区建设项目二期工程造价咨询费金额 766,300.00 元（大写：柒拾陆万陆仟叁佰元整），中英街深港旅游消费合作区建设项目剩余分期合计工程造价咨询费金额预估为 2,463,761.19 元（大写：贰佰肆拾陆万叁仟柒佰陆拾壹元壹角玖分）。各期造价咨询费总价与原合同总价相同，为 4,453,361.19 元（大写：肆佰肆拾伍万叁仟叁佰陆拾壹元壹角玖分），本次补充合同金额为 0 元。

3、本补充协议与原合同具有同等法律效力，本补充协议同一事项与原合同约定不一致





的，以本补充协议为准，未涉及事项，仍按原合同执行。

4、本补充协议一式肆份，双方各执贰份，自双方法定代表人或授权代表签字盖章后生效。

---以下无正文---

【签署页】

甲方：

法定代表人或授权代表：

日期：2023 年 10 月 24 日



乙方：

法定代表人或授权代表：

日期：2023 年 10 月 24 日





造价成果文件（项目负责人证明）

中英街深港旅游消费合作区建设项目施工总承包一标段  
预算价

预算价（小写）：196515989.38

（大写）：壹亿玖仟陆佰伍拾壹万伍仟玖佰捌拾玖元叁角捌分

代建单位：深圳市万科城市  
建设管理有限公司  
（单位盖章）

承包人：深圳市粤通建设  
工程有限公司  
（单位盖章）

审核 深圳市栋森工程  
咨询人 项目管理有限公司  
（单位盖章）



法定代表人  
或其授权人：\_\_\_\_\_  
（签字或盖章）

法定代表人  
或其授权人：\_\_\_\_\_  
（签字或盖章）

法定代表人  
或其授权人：\_\_\_\_\_  
（签字或盖章）



编制人：\_\_\_\_\_  
（造价人员签字盖专用章）



核对人：\_\_\_\_\_



（造价工程师签字盖专用章）

编制时间：2023年6月26日

核对时间：2023年6月26日



## 概算批复文件（一期）

# 深圳市盐田区发展和改革局文件

深盐发改投批〔2022〕35号

## 关于中英街深港旅游消费合作区建设项目一期 项目总概算的批复

中英街管理局：

报来中英街深港旅游消费合作区建设项目一期（国家编码：2212-440308-04-01-473865）概算收悉。经审核，现批复如下：

### 一、工程概况

项目位于盐田区中英街内，一期建设范围包括建构筑物拆除、土石方及基坑工程、回归广场改造并配建地下车库、滨海栈道改造、古塔修缮、小村集改造、地下管网综合整治等。主要建设内容如下：

#### （一）拆除工程。

拆除建设范围内建构筑物20栋，面积约18074 m<sup>2</sup>。

#### （二）土石方工程。

—1—





基坑挖土 $126387\text{m}^3$ 、回填土 $2415\text{m}^3$ 。

### (三) 基坑支护工程。

灌注桩 $21859\text{m}$ 、钢筋笼 $1371\text{t}$ 、灌注混凝土 $1826\text{m}^3$ 、钢格构柱 $209\text{t}$ 、浇筑混凝土 $3431\text{m}^3$ 、钢筋 $539\text{t}$ 、植筋 $9824$ 根等。

### (四) 回归广场地下室工程。

1. 建筑工程：锚杆 $14160\text{m}$ 、混凝土 $6911\text{m}^3$ 、钢筋 $850\text{t}$ 、砌体墙 $228\text{m}^3$ 、防水 $9891\text{m}^2$ 、人防门 $36$ 樘、水泥楼地面 $386\text{m}^2$ 、块料楼地面 $876\text{m}^2$ 、自流平楼地面 $6719\text{m}^2$ 、水泥墙面 $368\text{m}^2$ 、涂料墙面 $7082\text{m}^2$ 、块料墙面 $420\text{m}^2$ 、涂料天棚 $8646\text{m}^2$ 、防火门 $35$ 樘、防火卷帘 $7$ 樘、防火窗 $1$ 樘、金属栏杆 $72\text{m}$ 、排水沟 $302\text{m}$ 、标志牌 $40$ 块等。

2. 安装工程：配电柜 $30$ 台、电缆 $5830\text{m}$ 、配线 $27862\text{m}$ 、配管 $14205\text{m}$ 、进出线柜 $12$ 台、交换机 $20$ 台、控制屏 $1$ 台、钢管 $5572\text{m}$ 、灯具 $15$ 套、通风机 $19$ 台、闸机 $2$ 台、摄像头 $61$ 个、显示屏 $24$ 台、机柜 $4$ 台、空调 $4$ 台、报警器 $48$ 台、控制器 $23$ 个、灭火器 $77$ 个、消防栓 $40$ 套、水泵 $5$ 台、消防柜 $7$ 个等。

### (五) 回归广场改造工程。

1. 园建工程：拆除地面铺装 $5535\text{m}^2$ 、混凝土路面 $2117\text{m}^2$ ，新建地面铺装 $4294\text{m}^2$ 、道牙铺设 $984\text{m}$ 、排水沟 $304\text{m}$ 、混凝土挡土墙 $115\text{m}^3$ 、金属栏杆 $152\text{m}$ 、石凳 $193\text{m}^2$ 、定制坐凳 $84$ 个、平台铺设 $153\text{m}^2$ 、块料墙面 $369\text{m}^2$ 、墙面涂料 $82\text{m}^2$ 、围栏 $60\text{m}$ 、廊架 $3\text{t}$ 、乔木 $24$ 株、隔断 $49\text{m}^2$ 、钢柱 $2\text{t}$ 、钢梁 $9\text{t}$ 、灌木 $652\text{m}^2$ 、草皮 $3712\text{m}^2$ 等。

2. 安装工程：塑料管 $2097\text{m}$ 、喷头 $100$ 个、检查井 $41$ 座、大便



器10个、小便器2个、电缆7012m、配电箱3台、配管7215m、配线1761m、灯具521套等。

#### (六) 海滨栈道改造工程。

1. 土建工程：拆除地面铺装 3020m<sup>2</sup>、围墙 649m、坐凳 170m、灯具 28 个，新建地面铺装 2701m<sup>2</sup>、排水沟 692m、垃圾箱 18 个、金属栏杆 51m、块料墙面 355m<sup>2</sup>、混凝土挡墙 27m<sup>3</sup>、钢筋 3t、木坐凳 33m<sup>2</sup>、廊架 38t、围墙 250m、钢平台 20t、乔木 14 株、灌木 2714m<sup>2</sup>、草皮 871m<sup>2</sup>等。

2. 安装工程：塑料管1258m、喷头193个、钢管380m、电缆7009m、配电箱2台、检查井24座、配管4510m、配线1597m、灯具270套等。

#### (七) 地下管网综合整治工程。

1. 给排水工程：拆除铸铁管1261m、井77座、混凝土管1285m，挖土方6778m<sup>3</sup>，新建钢板桩1499t、槽钢493t、钢支撑18t、铸铁管1261m、井88座、混凝土管878m、塑料管1263m、化粪池12座等。

2. 路灯改造工程：拆除路灯73套、电缆1963m，新建配管1577m、电缆1021m、井7座、路灯13套等。

3. 强弱电工程：拆除混凝土路面904m<sup>2</sup>，安装配电箱4台、摄像头92台、喇叭36台、配管26507m、配线26680m、光缆43m、电缆3066m、井202座、草皮447m<sup>2</sup>等。

4. 消防电工程：安装报警控制器1台、控制主机3台、监控主机1台、火警电话1台、配管155m、配线8757m等。



5. 燃气工程：拆除塑料管209m，新建电压柜2台、钢管46m、套管17m、塑料管935m、管沟935m、检查井15座等。

(八) 小村集改造工程。

1. 建筑工程：拆除砌体墙385m<sup>3</sup>、混凝土436m<sup>3</sup>、墙面装饰5371m<sup>2</sup>、块料地面240m<sup>2</sup>、混凝土地面436m<sup>2</sup>、涂料天棚133m<sup>2</sup>、吊顶108m<sup>2</sup>、屋面1625m<sup>2</sup>、窗117樘、门67樘、栏杆122m、空调外机27台、电箱19台等，新建砌体墙214m<sup>3</sup>、墙面装饰2521m<sup>2</sup>、屋面561m<sup>2</sup>、栏杆610m、钢梯16t、钢柱18t、钢梁58t、混凝土加固845m<sup>3</sup>、钢筋59t、植筋8191根、墙面加固1968m<sup>2</sup>、门280樘、窗125樘等。

2. 园建工程：拆除围挡43m<sup>2</sup>、围墙10m<sup>3</sup>，清除地被1205m<sup>2</sup>，迁移乔木23株，新建地面铺装2844m<sup>2</sup>、排水沟380m、检查井20座、木坐凳82m<sup>2</sup>、成品坐凳16个、围墙121m<sup>3</sup>、花箱13组、乔木43株、灌木1022m<sup>2</sup>、草皮393m<sup>2</sup>等。

3. 安装工程：安装配电箱72台、电缆5618m、灯具1292套、配管13256m、配线7097m、变压器3台、钢管1349m、光缆145m、灭火器72套、喷头305个、报警器39个等。

(九) 古塔修缮工程。

拆除墙面装饰2109m<sup>2</sup>、栏杆228m、门17樘、塔刹1座，新建外墙装饰5668m<sup>2</sup>、屋面637m<sup>2</sup>、塔刹1座、门17樘、台阶23m<sup>2</sup>、配电箱1台、配管2878m、电缆2049m、配线1331m、灯具1890套等。

(十) 交通疏解工程。

水马 800 套、警示灯 60 个、标识牌 90 个、警示筒 30 个等。



(十一) 苗木迁移工程。

迁移乔木 227 株。

(十二) 二次转运工程。

建筑材料场内二次转运 1 项。

## 二、项目总投资

项目总概算 22000 万元，其中工程费为 18903.76 万元，工程建设其他费为 1934.84 万元，预备费为 624.81 万元，代建管理费为 536.59 万元。（详见附件）。资金来源为区政府投资。

## 三、下一步工作要求

(一) 请在项目建设期间，切实履行好安全生产主体责任，严格按照安全生产的相关要求，落实项目安全生产各项措施，确保项目顺利实施。

(二) 请根据《盐田区政府投资项目管理办法（试行）》（深盐府规〔2022〕4 号），抓紧开展下一阶段工作。

(三) 请按照盐田区海绵城市建设工作有关要求，落实海绵城市建设内容。

(四) 请按区政府要求于计划于 2022 年 12 月开工，2023 年 12 月完工，2024 年 6 月完成项目结决算工作。

(五) 请于每月初将投资完成情况报区统计部门纳统。

(六) 请统筹实施一期及后续项目建设内容，科学编制施工组织设计，合理安排施工工序，确保一期与后续项目建设有序衔接。





(七)请根据场地及周边交通设施情况,进一步优化交通疏解方案,保障中英街内居民正常出行需求。

此复。

附件:中英街深港旅游消费合作区建设项目一期项目概算汇总表



抄送: 陈清、飞波、坚朋同志,区纪委监委、区人大财经委、区  
财政局、区审计局、区委(区政府)督查科。

深圳市盐田区发展和改革局办公室 2022年12月14日印发



## 概算批复文件（二期）

# 深圳市盐田区发展和改革局文件

深盐发改投批〔2023〕30号

## 关于中英街深港旅游消费合作区建设项目二期 项目总概算的批复

中英街管理局：

报来中英街深港旅游消费合作区建设项目二期（国家编码：2307-440308-04-01-930182）概算收悉。经审核，现批复如下：

### 一、工程概况

项目位于盐田区中英街，主要建设内容包括地下管网综合治理、电力改造以及桥头街鱼骨巷、环城路及海傍街共19栋单体建筑（含三大商场）改造。主要建设内容如下：

#### （一）综合整治工程。

主要对消防电、给排水、弱电等管线进行整治，范围包括步步街、环城路、中英街主街及其围合区域及中英街联检大楼片区、碧海路等。



拆除给水管道 1025m、混凝土管 7m、塑料管 2670m、钢管 10610m、混凝土路面 5012m<sup>2</sup>，新建配管 3387m、配线 56278m、钢管 28268m、铸铁管 3947m、混凝土管 448m、塑料管 3856m、管件 47 个、阀门 207 个、水表 17 个、砌筑井 144 座、化粪池 12 座、桥架 1156m、雨水口 70 座、孔井 156 座、型钢桩 1567t、钢板桩 963t、钢支撑 25t、混凝土路面 5012m<sup>2</sup>、水泥稳定土层 10024m<sup>2</sup>，管道刷油 1740m<sup>2</sup>，挖沟槽土方 8065m<sup>3</sup>、回填方 9605m<sup>3</sup>、余方弃置 9744m<sup>3</sup> 等。

### （二）电力工程。

主要包括电力迁改、强电工程、路灯改造。

拆除电力电缆 6100m、电力电缆头 94 个、钢管 2015m，新建电力电缆 27189m、电力电缆头 369 个、环网柜连接附件 19 组、电缆保护管 47751m、配管 4440m、配线 24559m、景观围栏 2 座、电缆井 155 座、电缆标志桩 610 块、电缆沟 192m、垫层 196m<sup>3</sup>、低压封闭式插接母线槽 143m、孔井 66 座，安装自动化成套柜 40 台、断路器柜 11 台、计量柜 5 台、开关柜 78 台、直流馈电屏 5 台、干式变压器 9 台、标志牌 1217 块、卫星全球定位系统天线 30 点、送配电装置系统 213 套、接地装置 140 组、避雷器调试 63 组、桥架 1524m、三相电表表箱 69 个、低压动力箱 33 台、路灯换新 93 套，恢复水泥混凝土路面 3012m<sup>2</sup>，挖沟槽土方 11261m<sup>3</sup>、回填方 10726m<sup>3</sup>、余方弃置 8530m<sup>3</sup> 等。

### （三）十六栋单体楼栋改造工程。





主要对桥头街及环城路沿线部分栋楼进行改造,包含外立面翻新、结构加固、屋面防水保温改造等。

拆除防盗网 2152m<sup>2</sup>、混凝土楼板 44m<sup>3</sup>、栏板 52m<sup>3</sup>、混凝土梁 38m<sup>3</sup>、外窗 316m<sup>2</sup>、砖砌体 444m<sup>3</sup>,新建防盗网 1695m<sup>2</sup>、涂料外墙 2449m<sup>2</sup>、面砖外墙 767m<sup>2</sup>、水刷石外墙 1247m<sup>2</sup>、干挂装饰板材外墙 57m<sup>2</sup>、铝合金 4t、化学锚栓 13457 套、墙面装饰板 170m<sup>2</sup>、空调格栅 382m<sup>2</sup>、纤维布 1396m<sup>2</sup>、隔热上人平屋面 340m<sup>2</sup>、墙面抹灰 6081m<sup>2</sup>、压顶 95m<sup>3</sup>、植筋 25592 根,余方弃置 944m<sup>3</sup>等。

#### (四) 三座商场改造工程。

主要对桥头街北端三座商场进行改造,主要包括结构加固、外立面改造、公共区域室内装修、泛光照明等。

1. 建筑工程:拆除板 231m<sup>3</sup>、梁 173m<sup>3</sup>、混凝土墙 34m<sup>3</sup>、外窗 1698m<sup>2</sup>、格栅 2796m<sup>2</sup>、刚性层 1291m<sup>2</sup>、立面抹灰层 3733m<sup>2</sup>,新建砌块墙 575m<sup>3</sup>、化学锚栓 49953 套、墙面抹灰 17849m<sup>2</sup>、矩形柱 131m<sup>3</sup>、矩形梁 284m<sup>3</sup>、有梁板 140m<sup>3</sup>、钢筋 264t、植筋 36006 根、倒置式隔热上人平屋面 1308m<sup>2</sup>、钢梁 61t、钢柱 23t、带骨架幕墙 2870m<sup>2</sup>、铝板墙柱面 247m<sup>2</sup>、水磨石墙面 784m<sup>2</sup>、涂料墙面 6997m<sup>2</sup>、铁件 61t,安装栏杆 1432m、防火门 241m<sup>2</sup>、全玻自由门 288m<sup>2</sup>、铝合金窗 1014m<sup>2</sup>、铝合金门联窗 143m<sup>2</sup>、金属格栅 6606m、仿木纹铝板 1879m<sup>2</sup>、铝合金百叶格栅 170m<sup>2</sup>、铝板雨篷 218m<sup>2</sup>、采光天棚 315m<sup>2</sup>、木质门带套 82m<sup>2</sup>、喷涂金属面油漆 3642m<sup>2</sup>、防火涂料 1470m<sup>2</sup>、格栅间隙涂料 3303m<sup>2</sup>、顶棚无机涂料 2150m<sup>2</sup>,铺设水磨





石地面 2376m<sup>2</sup>，凿毛 4948m<sup>2</sup>，加固混凝土 220m<sup>3</sup>、纤维布 3758m<sup>2</sup>，填补洞口 228m<sup>3</sup>等。

2. 安装工程：安装止回阀 14 个、抗震支吊架 14238m<sup>2</sup>、挡烟垂壁 832m<sup>2</sup>、通风机 16 台、通风管道 1347m<sup>2</sup>、桥架 2913m、交换机 74 台、存储服务器 1 台、磁盘阵列 1 台、显示屏 13 台、浪涌保护器 57 台、摄像机 188 台、配电柜 2 台、电力电缆 15617m、荧光灯 1675 套、配电箱 197 台、配管 35068m、配线 63581m、水喷淋钢管 6698m、消火栓钢管 1251m、电梯 2 部、扶梯 2 部、分励脱扣 73 台等。

#### （五）桥头街鱼骨巷地面铺装工程。

拆除花岗岩人行道 4261m<sup>2</sup>、余方弃置 1321m<sup>3</sup>，铺设斑岩路面 3275m<sup>2</sup>、陶瓷砖路面 749m<sup>2</sup>、竹木路面 237m<sup>2</sup>、垫层 852m<sup>3</sup>、混凝土基层 4261m<sup>2</sup>等。

### 二、项目总投资

项目总概算 17108 万元，其中，工程费为 13933.17 万元，工程建设其他费为 2272.7 万元，预备费为 485.85 万元，代建管理费为 416.28 万元（详见附件）。资金来源为政府投资。

### 三、下一步工作要求

（一）请在项目建设期间，切实履行好安全生产主体责任，严格按照安全生产的相关要求，落实项目安全生产各项措施，确保项目顺利实施。

（二）请根据《盐田区政府投资项目管理办法（试行）》（深



盐府规〔2022〕4号），抓紧开展下一阶段工作。

（三）请按照盐田区海绵城市建设工作有关要求，落实海绵城市建设内容。

（四）请按区政府要求于计划于2023年7月开工，2024年12月完工，2025年6月完成项目结决算工作。

（五）请于每月初将投资完成情况报区统计部门纳统。

（六）请统筹实施二期及后续项目建设内容，科学编制施工组织设计，合理安排施工工序，确保二期与后续项目建设有序衔接。

（七）请根据场地及周边交通设施情况，进一步优化交通疏解方案，保障中英街内居民正常出行需求。

此复。

附件：中英街深港旅游消费合作区建设项目二期项目概算汇总表

  
盐田区发展和改革局  
2023年7月10日



## 四、企业信用情况

企业未列入失信名单（“严重违法失信企业名单（黑名单）信息”-无）  
网址查询截图

首页	企业信息填报	信息公告	重点领域企业	导航	15816...
----	--------	------	--------	----	----------

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

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

深圳市栋森工程项目管理有限公司 存续（在营、开业、在册）

统一社会信用代码： 914403007271416560

注册号：

法定代表人： 范莹莹

登记机关： 深圳市市场监督管理局

成立日期： 2001年03月08日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息

行政许可信息

行政处罚信息

列入经营异常名录信息

列入严重违法失信名单（黑名单）信息

公告信息

■ 营业执照信息

统一社会信用代码： 914403007271416560

企业名称： 深圳市栋森工程项目管理有限公司

注册号：

法定代表人： 范莹莹

类型： 有限责任公司

成立日期： 2001年03月08日

注册资本： 1000.000000万人民币

核准日期： 2025年09月04日

登记机关： 深圳市市场监督管理局

登记状态： 存续（在营、开业、在册）

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

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

提示：根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则，按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求，国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整，详见[https://www.samr.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgknr/djzcj/art/2023/art\\_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html](https://www.samr.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgknr/djzcj/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html)

■ 营业期限信息

营业期限自： 2001年03月08日

营业期限至：



深圳市栋森工程项目管理有限公司

存续（在营、开业、在册）

统一社会信用代码：914403007271416560

注册号：

法定代表人：范莹莹

登记机关：深圳市市场监督管理局

成立日期：2001年03月08日

发送报告

信息分享

信息打印

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

列入严重违法失信名单（黑名单）信息

序号	类别	列入严重违法失信名单（黑名单）原因	列入日期	作出决定机关（列入）	移出严重违法失信名单（黑名单）原因	移出日期	作出决定机关（移出）
暂无列入严重违法失信名单（黑名单）信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页

上一页

下一页

末页

链接：<https://www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html>





## 五、违法转包分包承诺书

### 不违法转包分包承诺书

(招标人): 深圳市龙华区建筑工务署

我单位参加招标编号, 深圳市龙华区人民医院业务用房综合改造提升工程(全过程造价咨询)的招投标活动, 若有幸成为中标人, 为保证本工程项目按招标文件和我方投标文件顺利实施, 我方郑重作以下承诺:

- 1、我方声明在本项目投标活动中无出借(租)企业资质、围标串标、弄虚作假行为, 违者承担相应的法律和经济责任;
- 2、承诺工程实施过程中不发生违法分包、转包、挂靠等行为, 违者承担相应的法律和经济责任;
- 3、承诺按期签订施工合同, 按期进场, 按期开工建设, 严格按照合同相关约定履行合同并保证工期、质量和安全;
- 4、承诺投标文件中确定的项目班子全员到岗, 未经批准不得变更;
- 5、承诺严格执行廉政建设和反腐败的法律和法规, 不发生违法乱纪行为;
- 6、承诺在项目实施过程中, 服从招标人和监理单位的现场管理, 积极配合相关管理部门的检查、调查工作。

7、严格把控电缆等施工主要材料质量, 杜绝不合格电缆等施工主要材料使用于本工程。

8、使用符合《非道路移动柴油机械排气烟度限值及测量方法》(GB36886-2018) 国家标准要求的非道路移动机械。

承诺人: (公章) 深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人 (签字或盖章):

联系电话: 0755-25725288

传真: /

承诺日期: 2025 年 11 月 17 日



## 六、诚信投标承诺书

### 诚信投标承诺书

致（招标人）：深圳市龙华区建筑工务署

我方将严格执行建设工程招投标有关法律法规，完全理解和接受深圳市龙华区人民医院业务用房综合改造提升工程（全过程造价咨询）招标文件所有内容，并承诺一旦我方中标后，完全按照招标文件的约定，就企业有关情况作出如下承诺：

- 1、我单位承诺一旦中标，完全按照招标文件中的施工合同条款与贵司签订施工合同。
- 2、我单位承诺在工程实施过程中不挂靠、不转包、不转让工程。
- 3、我单位在参加投标活动中，截止至截标之日，不存在以下情形：

（1）近 3 年内（从招标公告发布之日起倒算）投标人或者其法定代表人有行贿犯罪记录的；

（2）近 1 年内（从截标之日起倒算）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的；

（3）因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被建设部门给予红色警示且在警示期内的；

（4）拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正的；

（5）项目经理（建造师）的任职数量达到规定限额的，或因不良行为红色警示（或等同处罚）等被建设行政主管部门管理系统锁定的；

（6）被建设或者交通部门信用评价为红色且正处在信用评价结果公示期内的；

（7）近 3 年内（从截标之日起倒算）曾被本项目招标人履约评价为不合格的；

（8）近 2 年内（从截标之日起倒算）曾有放弃中标资格、拒不签订合同、拒不提供履约担保情形的；

（9）因违反工程质量、安全生产管理规定，或者因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为，正在接受建设、交通或者财政部门立案调查的；

（10）依法应当拒绝投标的其他情形。



4、如果招标人在“政府官方网站或者政府备案资料”查询我单位存在上述情形且又未在投标文件中提供相关主管部门出具的免责证明文件的，我方愿意接受：

(1) 取消投标资格、取消中标资格；

(2) 投标担保金额将全部被没收，给贵方造成的损失超过我方投标担保金额的，贵方还有权要求我方对超过部分进行赔偿；

(3) 招标人今后可拒绝我方参与投标；

(4) 建设行政主管部门或相关主管部门对我方作不良行为记录、行政处罚。

投标人全称（单位公章）：深圳市栋森工程项目管理有限公司

法定代表人（签字或盖章）：



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

邮政编码：518000

电话：0755-25725288