

标段编号：2503-440303-04-01-125198002001

深圳市建设工程监理招标投标 文件

标段名称：笋岗站物业开发项目工程监理

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市中安项目管理有限公司

日期：2026年03月09日

投标人业绩情况

| 序号 | 建设单位 | 项目名称 | 合同金额(万元) | 合同签订日期 | 竣工日期 |
|----|-------------------|-------------------------|------------|-----------|------------|
| 1 | 深圳市华鸿园投资发展有限公司 | 桥头股份合作公司非农建设用地(中晟会港湾大厦) | 574.0432 | 2019-10-9 | 2021-8-3 |
| 2 | 东莞翔国光电科技有限公司 | 茶山翔国光电二期建设项目 | 489.986349 | 2021-4-13 | 2022-7-29 |
| 3 | 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 | 大悦城控股凤凰里二期项目工程监理服务 | 390 | 2022-9-28 | 2024-11-22 |
| 4 | 深圳市宝安区福海街道办事处 | 福海街道福海小学新建工程(监理) | 303.019909 | 2021-8-4 | 2023-8-18 |



桥头股份合作公司非农建设用地（中晟会港湾大厦）

合同编号：ZSJT-FY-HT20191201

建设工程监理合同

项目名称：桥头股份合作公司非农建设用地

工程地点：深圳市宝安区宝安大道与大洋路交汇处

甲 方：深圳市华鸿园投资发展有限公司

乙 方：深圳市中安项目管理有限公司



建设工程监理合同

甲方：深圳市华鸿园投资发展有限公司

乙方：深圳市中安项目管理有限公司

为了明确责任，保障甲乙双方的利益，保证工程顺利进行，经甲乙双方友好协商，在甲乙双方自愿的基础上，按照《中华人民共和国合同法》及深圳市有关规定，并根据本工程的具体情况，签订本工程监理合同。

一、工程概况：

- 1、项目名称：桥头股份合作公司非农建设用地
- 2、工程地点：深圳市宝安区宝安大道与大洋路交汇处；
- 3、工程规模：建设用地面积：16,492.61 m²，总建筑面积：118,403.56. m²，地下3层，地上3栋；
- 4、工程类别：房屋建筑工程，工程等级：二级；

二、工程施工工期：

- 1、计划开工日期：以甲方书面通知时间为准；
- 2、竣工日期：以甲方书面通知时间为准；
- 3、工期：暂定 18 个月。

三、监理期限：

监理期限：自进场开工之日起共计 18 个月。（监理开始进场工作的日期以甲方的正式书面通知为准）。

四、项目总监：

项目总监姓名：夏胜超，身份证号码：430903198607015458 注册号：34006977

五、监理酬金：

本项目为合同总价包干的形式，含税固定总价为：5740432.00 元（大写：伍佰柒拾肆万零肆佰叁拾贰元整）。

六、监理范围：



- 1、按照过程：（包括但不限于以下内容）
 - 1) 施工准备阶段
 - 2) 施工阶段（含公共部分精装修）
 - 3) 竣工阶段（含备案）
- 2、按照工程项目：（包括但不限于以下内容）
 - 1) 土方及边坡（基坑）支护工程
 - 2) 基础工程（含桩基工程）；
 - 3) 建筑工程（结构、装饰、铝合金门窗、幕墙、栏杆、防火卷帘门、钢质防火门、白蚁防治工程、绿色建筑、海绵城市、园林景观、配套工程等）；
 - 4) 安装工程：给排水、电气（强、弱电）、燃气、泛光照明、节能（含光伏）、空调通风、消防、智能化、防雷、人防及设备安装、配套市政工程、电梯安装工程、配电房安装工程、甲方分包工程、甲供材料设备验收、园林景观、配套工程等；
 - 5) 配合销售工程：营销中心主体及精装修工程、样板房、室外园林和景观等工程及材料设备验收；
 - 6) 室外工程：代建道路、道路及室外管网工程、园建绿化工程、环保、VI 系统、室外配套工程等；
 - 7) 红线范围内的所有其它单项、分部、分项和零星工程。
- 3、其他甲方需要监理服务的内容。

七、甲方工作：

- 1、甲方提供资料：
 - 1) 地质勘探报告一份；
 - 2) 与本项目相关的工程施工合同、协议一份（按实际需要）；
 - 3) 与本项目相关的工程施工图纸一套（按实际需要）；
 - 4) 甲方采购的各类设备的性能等技术资料的复印件（设备进场后）；
 - 5) 甲方免费向乙方提供如下设施：现场办公室 2 间，工地宿舍一间（如现场有），伙食自理。
- 2、甲方派驻工地总代表：代表甲方负责该项目的现场各项管理工作并履行相应的权利和义务；
- 3、甲方授权乙方对监理范围约定的内容进行过程监视、测量、评价与控制。
- 4、甲方有权对乙方的现场各项工作质量进行监督与管理，并可通过抽查等方式考核验证。

10,000-20,000 元/次。

十六、争议：

- 1、甲、乙双方在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿调解、和解或调解、和解不成的，双方向甲方所在地人民法院起诉。
- 2、本合同自甲、乙双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章后生效。本合同壹式肆份，具有同等法律效力，双方各执贰份。

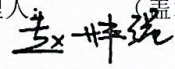
(本页无正文，为签章页)

委托人：  (盖章)

监理人：深圳市中安项目管理有限公司

(盖章)

法定代表人或其委托代理人：  (盖章)

法定代表人或其委托代理人：  (盖章)

开户银行：

开户银行：中国建设银行宝安支行

账号：

账号：44250100001000002514

邮编：

邮编：518100

电话：

电话：0755-27225570

传真：

传真：0755-27225570

电子邮箱：

电子邮箱：

合同订立时间： 2019 年 10 月 9 日



单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 1

工程名称：中晟会港湾大厦项目主体工程

验收日期：2021年8月3日

建设单位(盖章)：深圳市华鸿园投资发展有限公司





单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 1

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。



* GD- E1 - 914 / 1 *



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 1

| | | | | | |
|------------|----------------------------|--------|--------------------|------|---------|
| 工程名称 | 中晟会港湾大厦项目主体工程 | | | | |
| 工程地点 | 深圳市宝安区宝安大道与桥和路交汇处 | 建筑面积 | 118010平方米 | 工程造价 | 53268万元 |
| 结构类型 | 框架剪力墙、框筒结构 | 层数 | 地上：28 层 地下：3 层 | | |
| 施工许可证号 | 2018-440300-47-03-50161401 | 监理许可证号 | / | | |
| 开工日期 | 2019年10月17日 | 验收日期 | | | |
| 监督单位 | 深圳市建筑工程质量安全监督总站 | 监督编号 | Q44030120180177-03 | | |
| 建设单位 | 深圳市华鸿园投资发展有限公司 | | | | |
| 勘察单位 | 西北综合勘察设计研究院 | | | | |
| 设计单位 | 北京中外建建筑设计有限公司 | | | | |
| 总包单位 | 中国华西企业有限公司 | | | | |
| 承建单位(土建) | 中国华西企业有限公司 | | | | |
| 承建单位(设备安装) | 深圳市华西安装工程有限公司 | | | | |
| 承建单位(装修) | 中国华西企业有限公司 | | | | |
| 监理单位 | 深圳市中安项目管理有限公司 | | | | |
| 施工图审查单位 | 广东广玉源工程技术设计咨询有限公司 | | | | |



* GD - E 1 - 9 1 4 / 2 *



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 1

(一)验收组织

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

1. 验收组

| | |
|-----|---------------------------------|
| 组长 | 朱仁雄 |
| 副组长 | 郭宇鹏、夏胜超、李吉本、刘丽 |
| 组员 | 华小虎、杜韶辉、刘晓龙、冯可明、张辉、杨潇、王亮、韩宇、陈继勤 |

2. 专业组

| 专业组 | 组长 | 组员 |
|----------|-----|----------------|
| 建筑工程 | 朱仁雄 | 杨潇、李吉本、刘晓龙、王亮 |
| 建筑设备安装工程 | 郭宇鹏 | 杜韶辉、冯可明、张辉、陈继勤 |
| 工程质控资料 | 刘丽 | 华小虎、夏胜超、刘晓龙 |

(二)验收程序

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





三、工程质量评定

GD-E1-914/4

| 分部(系统、成套设备)工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|-----------------|---------|--|--|---|
| 地基与基础 | 验收合格 | 共 12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 0 项 | 共 7 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 1 项 |
| 主体结构 | 验收合格 | 共 16 项, 其中: 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 16 项 | 共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 0 项 | 共 11 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 1 项 |
| 建筑装饰装修 | 验收合格 | 共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项 | 共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 0 项 | 共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 验收合格 | 共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项 | 共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项 | 共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 验收合格 | 共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 0 项 | 共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 通风与空调 | 验收合格 | 共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 0 项 | 共 14 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑电气 | 验收合格 | 共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项 | 共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 0 项 | 共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 智能建筑 | 验收合格 | 共 23 项, 其中: 经审查符合要求 23 项 经核定符合要求 23 项 | 共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 0 项 | 共 14 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 2 项 |
| 建筑节能 | 验收合格 | 共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项 | 共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 0 项 | 共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 电梯 | 验收合格 | 共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项 | 共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 0 项 | 共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项 |
| | | 共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项 |
| | | 共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项 |
| | | 共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项 |



* GD - E1 - 914 / 4 *



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 1

| 序号 | 姓名 | 工作单位 | 职务 | 职称 | 签名 |
|----|-----|----------------|-----------|-------|-----|
| 1 | 朱仁雄 | 深圳市华鸿园投资发展有限公司 | 项目负责人 | 高级工程师 | 朱仁雄 |
| 2 | 华小虎 | 深圳市华鸿园投资发展有限公司 | 土建工程师 | 中级工程师 | 华小虎 |
| 3 | 杜韶辉 | 深圳市华鸿园投资发展有限公司 | 安装工程师 | 中级工程师 | 杜韶辉 |
| 4 | 李吉本 | 西北综合勘察设计院 | 勘察项目负责人 | 高级工程师 | 李吉本 |
| 5 | 郭宇鹏 | 北京中外建建筑设计有限公司 | 设计项目负责人 | 高级工程师 | 郭宇鹏 |
| 6 | 颜奕填 | 北京中外建建筑设计有限公司 | 设计项目负责人 | 高级工程师 | 颜奕填 |
| 7 | 刘晓龙 | 北京中外建建筑设计有限公司 | 土建工程师 | 高级工程师 | 刘晓龙 |
| 8 | 赵勇 | 北京中外建建筑设计有限公司 | 结构工程师 | 高级工程师 | 赵勇 |
| 9 | 黄欣禄 | 北京中外建建筑设计有限公司 | 给排水工程师 | 高级工程师 | 黄欣禄 |
| 10 | 庄校清 | 北京中外建建筑设计有限公司 | 暖通工程师 | 高级工程师 | 庄校清 |
| 11 | 黄帝 | 北京中外建建筑设计有限公司 | 电气工程师 | 高级工程师 | 黄帝 |
| 12 | 夏胜超 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 监理总监 | 中级工程师 | 夏胜超 |
| 13 | 冯可明 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 安装工程师 | 中级工程师 | 冯可明 |
| 14 | 穆成生 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 土建工程师 | 中级工程师 | 穆成生 |
| 15 | 刘丽 | 中国华西企业有限公司 | 项目经理 | 中级工程师 | 刘丽 |
| 16 | 杨潇 | 中国华西企业有限公司 | 项目副经理 | 中级工程师 | 杨潇 |
| 17 | 王亮 | 中国华西企业有限公司 | 生产经理 | 中级工程师 | 王亮 |
| 18 | 韩宇 | 中国华西企业有限公司 | 技术负责人 | 中级工程师 | 韩宇 |
| 19 | 田仁军 | 中国华西企业有限公司 | 安全总监 | 中级工程师 | 田仁军 |
| 20 | 郭宇宏 | 中国华西企业有限公司 | 综合工长 | 助理工程师 | 郭宇宏 |
| 21 | 杨金 | 中国华西企业有限公司 | 综合工长 | 助理工程师 | 杨金 |
| 22 | 刘磊 | 中国华西企业有限公司 | 技术员 | 助理工程师 | 刘磊 |
| 23 | 肖元东 | 中国华西企业有限公司 | 资料员 | 技术员 | 肖元东 |
| 24 | 陈继勤 | 深圳市华西安装工程有限公司 | 安装项目经理 | 高级工程师 | 陈继勤 |
| 25 | 黄岩东 | 深圳恒安消防有限公司 | 消防项目经理 | 高级工程师 | 黄岩东 |
| 26 | 胡林生 | 同方股份有限公司 | 空调项目经理 | 高级工程师 | 胡林生 |
| 27 | 闫中伟 | 浙江亚厦幕墙有限公司 | 幕墙项目经理 | 高级工程师 | 闫中伟 |
| 28 | 熊业 | 深圳筑造建设有限公司 | 铝合金门窗项目经理 | 高级工程师 | 熊业 |



* GD - E 1 - 9 1 4 / 5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 1

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

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

| 建设单位 | 监理单位 | 施工单位 | 设计单位 | 勘察单位 |
|---|--|--|---|---|
|  (公章) 单位(项目) 负责人:  年 月 日 |  (公章) 总监理工程师:  年 月 日 |  验收合格  (公章) 单位(项目) 负责人:  年 月 日 |  (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日 |  (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日 |

GD-E1-914/6*

茶山翔国光电二期建设项目

(GF-2012-0202)

建设工程监理合同

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局





第一部分 协议书

委托人（全称）：东莞翔国光电科技有限公司

监理人（全称）：深圳市中安项目管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：茶山翔国光电二期建设项目；
2. 工程地点：东莞市茶山镇伟兴路 20 号翔国光电公司；
3. 工程规模：本项目总占地面积 67918.70 m²，建筑物占地面积 11515.62 m²，总建筑面积约 146198.11m²（以实际审查图纸面积计算为准）。其中：1 号厂房 1 栋 12 层，框架结构，最大高度 60m，建筑面积约 69186.85 m²；2 号厂房 1 栋 12 层，框架结构，最大高度 60m，建筑面积约 69186.85 m²；3 号地下室 1 栋 1 层，框剪结构，建筑面积约 7824.41 m²。
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：220759266.9 元。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 附录，即：



附录 A 相关服务的范围和內容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：夏胜超，身份证号码：430903198607015458，注册号：34006977。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：肆佰捌拾玖万玖仟捌佰陆拾叁元肆角玖分（¥4,899,863.49元）。（含税）

包括：

1. 监理酬金：肆佰捌拾玖万玖仟捌佰陆拾叁元肆角玖分（¥4,899,863.49元）。（含税）

2. 相关服务酬金：无。

其中：

(1) 勘察阶段服务酬金：无。

(2) 设计阶段服务酬金：无。

(3) 保修阶段服务酬金：无。

(4) 其他相关服务酬金：无。

六、期限

1. 监理期限：

计划开工日期：2021 年 04 月 12 日。计划竣工日期：2022 年 04 月 11 日。

工期总日历天数：365 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

具体以取得重大项目提前介入监督手续或监理工程师开工令为准，质安监监督交底或试桩之日作为工期开始计算的时间。



重要节点：2022年2月1日前外排架拆除，2022年04月11日完成正式竣工验收。

如工程延期，按每月4,899,863.49元/12个月收取监理费用。

2. 相关服务期限：

(1) 勘察阶段服务期限自 年 月 日始，至 年 月 日止。

(2) 设计阶段服务期限自 年 月 日始，至 年 月 日止。

(3) 保修阶段服务期限自 年 月 日始，至 年 月 日止。

(4) 其他相关服务期限自 年 月 日始，至 年 月 日止。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。

2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间：2021年4月13日。

2. 订立地点：东莞市茶山镇。

3. 本合同一式捌份，具有同等法律效力，双方各执肆份。

委托人：东莞翔国光电科技有限 公司 (盖章) 监理人：深圳市中安项目管理有 限公司 (盖章)

住所： 住所：深圳市宝安区新安街道 建安社区前进一路163号大富豪 前进一路139号3A09

邮政编码： 邮政编码：

法定代表人或其授权 的代理人：(签字) 法定代表人或其授权 的代理人：(签字)

开户银行： 开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳宝安支行



1.1.12 “正常工作酬金”是指监理人完成正常工作，委托人应给付监理人并在协议书中载明的签约酬金额。

1.1.13 “附加工作酬金”是指监理人完成附加工作，委托人应给付监理人的金额。

1.1.14 “一方”是指委托人或监理人；“双方”是指委托人和监理人；“第三方”是指除委托人和监理人以外的有关方。

1.1.15 “书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.1.16 “天”是指第一天零时至第二天零时的时间。

1.1.17 “月”是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。

1.1.18 “不可抗力”是指委托人和监理人在订立本合同时不可预见，在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。

1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条件另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
- (3) 专用条件及附录 A、附录 B；
- (4) 通用条件；
- (5) 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

2. 监理人的义务

2.1 监理的范围和工作内容



- 2.1.1 监理范围在专用条件中约定。
- 2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：
- (1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；
 - (2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；
 - (3) 参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；
 - (4) 审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；
 - (5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；
 - (6) 检查施工承包人专职安全生产管理机构的配备情况；
 - (7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；
 - (8) 检查施工承包人的试验室；
 - (9) 审核施工分包人资质条件；
 - (10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；
 - (11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
 - (12) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；
 - (13) 审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、批准；
 - (14) 在巡视、旁站和检验过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人；
 - (15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；
 - (16) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；
 - (17) 验收隐蔽工程、分部分项工程；



(18) 审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；

(19) 审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；

(20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；

(21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请并报委托人；

(22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内容在附录 A 中约定。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：

(1) 适用的法律、行政法规及部门规章；

(2) 与工程有关的标准；

(3) 工程设计及有关文件；

(4) 本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。

双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目监理机构和人员

2.3.1 监理人应组建满足工作需要的项目监理机构，配备必要的检测设备。项目监理机构的主要人员应具有相应的资格条件。

2.3.2 本合同履行过程中，总监理工程师及重要岗位监理人员应保持相对稳定，以保证监理工作正常进行。

2.3.3 监理人可根据工程进展和工作需要调整项目监理机构人员。监理人更换总监理工程师时，应提前 7 天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；监理人更换项目监理机构其他监理人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 监理人应及时更换有下列情形之一的监理人员：

(1) 严重过失行为的；

(2) 有违法行为不能履行职责的；



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：茶山翔国光电二期建设项目1号厂房

验收日期：2024年7月9日

建设单位（盖章）：东莞翔国光电科技有限公司





单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

- 1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
- 2、填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。



* GD - E 1 - 9 1 4 / 1 *



一、工程概况

GD-E1-914/2

| | | | | | |
|------------|--------------------|--------|------------------------|------|------------|
| 工程名称 | 茶山翔国光电二期建设项目1号厂房 | | | | |
| 工程地点 | 东莞市茶山镇粟边村 | 建筑面积 | 69154.59m ² | 工程造价 | 10383.32万元 |
| 结构类型 | 框架结构 | 层数 | 地上: | 12 | 层 |
| | 框架结构 | | 地下: | / | 层 |
| 施工许可证号 | 441900202107290401 | 监理许可证号 | / | | |
| 开工日期 | 2021年6月4日 | 验收日期 | 2022年7月27日 | | |
| 监督单位 | 东莞市茶山镇住房和城乡建设局 | 监督编号 | ZJFZ202120011-04 | | |
| 建设单位 | 东莞翔国光电科技有限公司 | | | | |
| 勘察单位 | 深圳市勘察研究院有限公司 | | | | |
| 设计单位 | 开源国际建筑设计院(广州)有限公司 | | | | |
| 总包单位 | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 承建单位(土建) | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 承建单位(设备安装) | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 承建单位(装修) | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 监理单位 | 深圳市中安项目管理有限公司 | | | | |
| 施工图审查单位 | 广东科宏工程咨询有限公司 | | | | |



* GD - E 1 - 9 1 4 / 2 *



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

| | |
|-----|---|
| 组长 | 陈勇木 |
| 副组长 | 夏胜超 何炎文 |
| 组员 | 陈松清、王永芝、李德平、曹治英、何炎文、徐贤耿、申双芬、李国友、肖贞军、郑红淑 |

2. 专业组

| 专业组 | 组长 | 组员 |
|----------|-----|-------------------------|
| 建筑工程 | 何炎文 | 陈勇木、夏胜超、申双芬、李国友 |
| 建筑设备安装工程 | 陈勇木 | 陈松清、王永芝、李德平、曹治英、肖贞军、郑红淑 |
| 工程质控资料 | 陈勇木 | 何炎文、徐贤耿 |

(二) 验收程序

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





三、工程质量评定

GD-E1-914/4

| 分部(系统、成套设备)工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|-----------------|---------|---|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项 | 共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项 | 共 3 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 1 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 10 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 17 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 6 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项 | 共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项 | 共 8 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 3 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 21 项, 其中: 经审查符合要求 21 项 经核定符合要求 21 项 | 共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项 | 共 12 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 4 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 9 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 2 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项 | 共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项 | 共 15 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 5 项 |
| 智能建筑 | / | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 25 项, 其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 项 | 共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项 | 共 19 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 6 项 |
| 电梯 | / | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| | | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| | | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| | | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |



* GD - E1 - 914 / 4 *



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

| 序号 | 姓名 | 工作单位 | 职务 | 职称 | 签名 |
|----|-----|-------------------|---------|----------|-----|
| 1 | 陈勇木 | 东莞翔国光电科技有限公司 | 项目负责人 | / | 陈勇木 |
| 2 | 李德平 | 深圳市勘察研究院有限公司 | 项目负责人 | 注册土木工程师 | 李德平 |
| 3 | 曹治英 | 开源国际建筑设计院(广州)有限公司 | 项目负责人 | 一级注册建筑师 | 曹治英 |
| 4 | 夏胜超 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 总监理工程师 | 注册监理工程师证 | 夏胜超 |
| 5 | 王永芝 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 专业监理工程师 | 工程师 | 王永芝 |
| 6 | 陈松清 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 专业监理工程师 | 工程师 | 陈松清 |
| 7 | 何炎文 | 广东万弘建设工程有限公司 | 项目经理 | 一级注册建造师 | 何炎文 |
| 8 | 何炎文 | 广东万弘建设工程有限公司 | 项目技术负责人 | 工程师 | 何炎文 |
| 9 | 徐贤耿 | 广东万弘建设工程有限公司 | 专业质量检查员 | 助工 | 徐贤耿 |
| 10 | 申双芬 | 广东万弘建设工程有限公司 | 施工员 | 助工 | 申双芬 |
| 11 | 李国友 | 广东万弘建设工程有限公司 | 施工员 | 助工 | 李国友 |
| 12 | 肖贞军 | 广东万弘建设工程有限公司 | 材料员 | 助工 | 肖贞军 |
| 13 | 郑红淑 | 广东万弘建设工程有限公司 | 资料员 | 助工 | 郑红淑 |
| 14 | | | | | |
| 15 | | | | | |
| 16 | | | | | |
| 17 | | | | | |
| 18 | | | | | |
| 19 | | | | | |
| 20 | | | | | |
| 21 | | | | | |
| 22 | | | | | |
| 23 | | | | | |
| 24 | | | | | |
| 25 | | | | | |
| 26 | | | | | |

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

- 1、该工程共核查八个分部，其中地基与基础、主体结构、装饰装修、节能、屋面、给排水、电气、通风与空调分部均符合标准及设计要求，验收合格。
- 2、质量控制资料共审查36项，符合要求36项。
- 3、安全和主要使用功能核查及抽查共23项，符合要求23项。
- 4、观感质量验收综合评价为好。
- 5、该工程符合设计要求和工程建设强制性标准，经验收组验收为合格工程，同意验收。

| | | | |
|--|---|--|---|
|  建设单位： (公章) 单位(项目)负责人：  2022年7月9日 |  监理单位： (公章) 总监理工程师：  2022年7月9日 |  施工单位： (公章) 单位(项目)负责人：  2022年7月9日 |  设计单位： (公章) 单位(项目)负责人：  2022年7月9日 |
|--|---|--|---|


 * GD - E1 - 914 / 6 *



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：茶山翔国光电二期建设项目2号厂房

验收日期：2022年7月29日

建设单位（盖章）：东莞翔国光电科技有限公司





单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。



* GD - E1 - 9 1 4 / 1 *



一、工程概况

GD-B1-914/2

| | | | | | |
|------------|--------------------|--------|------------------|------|----------------|
| 工程名称 | 茶山翔田光电二期建设项目2号厂房 | | | | |
| 工程地点 | 东莞市茶山镇棠边村 | 建筑面积 | 69154.59 | 工程造价 | 10383.32 万元 |
| 结构类型 | 框架结构 | 层数 | 地上: | 12 | 层 |
| | 框架结构 | | 地下: | -1 | 层 |
| 施工许可证号 | 441900202107290501 | 监理许可证号 | / | | |
| 开工日期 | 2021年6月4日 | 验收日期 | 2022年7月29日 | | |
| 监督单位 | 东莞市茶山镇住房和城乡建设局 | 监督编号 | ZJFZ202120011-02 | | |
| 建设单位 | 东莞翔田光电科技有限公司 | | | | |
| 勘察单位 | 深圳市勘察研究院有限公司 | | | | |
| 设计单位 | 开源国际建筑设计院(广州)有限公司 | | | | |
| 总包单位 | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 承建单位(土建) | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 承建单位(设备安装) | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 承建单位(装修) | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 监理单位 | 深圳市中安项目管理有限公司 | | | | |
| 施工图审查单位 | 广东科宏工程咨询有限公司 | | | | |



GD-B1-914/2



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一)验收组织

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

1. 验收组

| | |
|-----|---|
| 组长 | 陈勇木 |
| 副组长 | 夏胜超 何炎文 |
| 组员 | 陈松清、王永芝、李德平、曹治英、何炎文、徐贤耿、申双芬、李国友、肖贞军、郑红淑 |

2. 专业组

| 专业组 | 组长 | 组员 |
|----------|-----|-------------------------|
| 建筑工程 | 何炎文 | 陈勇木、夏胜超、申双芬、李国友 |
| 建筑设备安装工程 | 陈勇木 | 陈松清、王永芝、李德平、曹治英、肖贞军、郑红淑 |
| 工程质控资料 | 陈勇木 | 何炎文、徐贤耿 |

(二)验收程序

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





三、工程质量评定

GD-E1-914/4

| 分部(系统、成套设备)工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|-----------------|---------|---|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项 | 共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项 | 共 3 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 1 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 10 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 17 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 7 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项 | 共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项 | 共 8 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 3 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 21 项, 其中: 经审查符合要求 21 项 经核定符合要求 21 项 | 共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项 | 共 12 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 5 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 9 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 3 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项 | 共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项 | 共 16 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 6 项 |
| 智能建筑 | / | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 25 项, 其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 项 | 共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项 | 共 19 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 6 项 |
| 电梯 | / | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| | | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| | | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| | | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |

GD-E1-914/4



四、验收人员签名：

GD-B1-914/5

| 序号 | 姓名 | 工作单位 | 职务 | 职称 | 签名 |
|----|-----|-------------------|---------|--------------|-----|
| 1 | 陈勇木 | 东莞翔光电科技有限公司 | 项目负责人 | / | 陈勇木 |
| 2 | 李德平 | 深圳市勘察研究院有限公司 | 项目负责人 | 注册土木工程师 | 李德平 |
| 3 | 曹治英 | 开源国际建筑设计院（广州）有限公司 | 项目负责人 | 一级注册建筑师 | 曹治英 |
| 4 | 夏胜超 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 总监理工程师 | 注册监理工程师 证 | 夏胜超 |
| 5 | 王永芝 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 专业监理工程师 | 工程师 | 王永芝 |
| 6 | 陈松清 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 专业监理工程师 | 工程师 | 陈松清 |
| 7 | 何炎文 | 广东万弘建设工程有限公司 | 项目经理 | 一级注册建造师 | 何炎文 |
| 8 | 何炎文 | 广东万弘建设工程有限公司 | 项目技术负责人 | 工程师 | 何炎文 |
| 9 | 徐贤耿 | 广东万弘建设工程有限公司 | 专业质量检查员 | 助工 | 徐贤耿 |
| 10 | 申双芬 | 广东万弘建设工程有限公司 | 施工员 | 助工 | 申双芬 |
| 11 | 李国友 | 广东万弘建设工程有限公司 | 施工员 | 助工 | 李国友 |
| 12 | 肖贞军 | 广东万弘建设工程有限公司 | 材料员 | 助工 | 肖贞军 |
| 13 | 郑红淑 | 广东万弘建设工程有限公司 | 资料员 | 助工 | 郑红淑 |
| 14 | | | | | |
| 15 | | | | | |
| 16 | | | | | |
| 17 | | | | | |
| 18 | | | | | |
| 19 | | | | | |
| 20 | | | | | |
| 21 | | | | | |
| 22 | | | | | |
| 23 | | | | | |
| 24 | | | | | |
| 25 | | | | | |
| 26 | | | | | |

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 □□□

- 1、该工程共核查八个分部，其中地基与基础、主体结构、装饰装修、节能、屋面、给排水、电气、通风与空调分部均符合标准及设计要求，验收合格。
- 2、质量控制资料共审查36项，符合要求36项。
- 3、安全和主要使用功能核查及抽查共23项，符合要求23项。
- 4、观感质量验收综合评价为好。
- 5、该工程符合设计要求和工程建设强制性标准，经验收组验收为合格工程，同意验收。

| | | | | |
|---|--|---|--|--|
| 建设单位： (公章) 单位(项目)负责人：  2022年7月9日 | 监理单位： (公章) 总监理工程师： 夏胜超 注册编号：1006977 有效期至：2023.30 2022年7月9日 | 施工单位： (公章) 单位(项目)负责人： 何炎 注册编号：144201920000188(00) 有效期至：2023.01.26 2022年7月9日 | 设计单位： (公章) 单位(项目)负责人： 成美 2022年7月9日 | 勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 李波 2022年7月9日 |
|---|--|---|--|--|

GD-E1-914/6



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：茶山翔国光电三期建设项目3号地下室

验收日期：2022年7月29日

建设单位（盖章）：东莞翔国光电科技有限公司





单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。



* GD - E1 - 914 / 1 *



一、工程概况

GD-EJ-914/2

| | | | | | |
|------------|--------------------|--------|-----------------------|------|------------|
| 工程名称 | 茶山翔图光电二期建设项目3号地下室 | | | | |
| 工程地点 | 东莞市茶山镇棠边村 | 建筑面积 | 7824.41m ² | 工程造价 | 1299.532万元 |
| 结构类型 | 框架结构 | 层数 | 地上: | 0 | 层 |
| | 框架结构 | | 地下: | 1 | 层 |
| 施工许可证号 | 441900202107290601 | 监理许可证号 | / | | |
| 开工日期 | 2021年6月4日 | 验收日期 | 2022年7月29日 | | |
| 监督单位 | 东莞市茶山镇住房和城乡建设局 | 监督编号 | ZJFZ202120011-03 | | |
| 建设单位 | 东莞翔图光电科技有限公司 | | | | |
| 勘察单位 | 深圳市勘察研究院有限公司 | | | | |
| 设计单位 | 开源国际建筑设计院(广州)有限公司 | | | | |
| 总包单位 | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 承建单位(土建) | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 承建单位(设备安装) | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 承建单位(装修) | 广东万弘建设工程有限公司 | | | | |
| 监理单位 | 深圳市中安项目管理有限公司 | | | | |
| 施工图审查单位 | 广东科宏工程咨询有限公司 | | | | |





二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

| | |
|-----|---|
| 组长 | 陈勇木 |
| 副组长 | 夏胜超 何炎文 |
| 组员 | 陈松清、王永芝、李德平、曹治英、何炎文、徐贤耿、申双芬、李国友、肖贞军、郑红淑 |

2. 专业组

| 专业组 | 组长 | 组员 |
|----------|-----|-------------------------|
| 建筑工程 | 何炎文 | 陈勇木、夏胜超、申双芬、李国友 |
| 建筑设备安装工程 | 陈勇木 | 陈松清、王永芝、李德平、曹治英、肖贞军、郑红淑 |
| 工程质控资料 | 陈勇木 | 何炎文、徐贤耿 |

(二) 验收程序

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



* GD - E 1 - 9 1 4 / 3 *



三、工程质量评定

GD-E1-914/4

| 分部(系统、成套设备)工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|-----------------|---------|---|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 5 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 2 项 |
| 主体结构 | / | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项 | 共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项 | 共 10 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 4 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项 | 共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项 | 共 8 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 3 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 21 项, 其中: 经审查符合要求 21 项 经核定符合要求 21 项 | 共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项 | 共 11 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 5 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项 | 共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 9 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 2 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 19 项 | 共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项 | 共 15 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 5 项 |
| 智能建筑 | / | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| 建筑节能 | / | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| 电梯 | / | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| | | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| | | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |
| | | 共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项 | 共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项 |



GD-E1-914/4



四、验收人员签名：

GD-EI-914/5


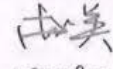
| 序号 | 姓名 | 工作单位 | 职务 | 职称 | 签名 |
|----|-----|-------------------|---------|----------|-----|
| 1 | 陈勇本 | 东莞翔园光电科技有限公司 | 项目负责人 | / | 陈勇本 |
| 2 | 李德平 | 深圳市勘察研究院有限公司 | 项目负责人 | 注册土木工程师 | 李德平 |
| 3 | 曹治英 | 开源国际建筑设计院（广州）有限公司 | 项目负责人 | 一级注册建筑师 | 曹治英 |
| 4 | 夏胜超 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 总监理工程师 | 注册监理工程师证 | 夏胜超 |
| 5 | 王永芝 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 专业监理工程师 | 工程师 | 王永芝 |
| 6 | 陈松清 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 专业监理工程师 | 工程师 | 陈松清 |
| 7 | 何炎文 | 广东万弘建设工程有限公司 | 项目经理 | 一级注册建造师 | 何炎文 |
| 8 | 何炎文 | 广东万弘建设工程有限公司 | 项目技术负责人 | 工程师 | 何炎文 |
| 9 | 徐贤敏 | 广东万弘建设工程有限公司 | 专业质量检查员 | 助工 | 徐贤敏 |
| 10 | 申双芬 | 广东万弘建设工程有限公司 | 施工员 | 助工 | 申双芬 |
| 11 | 李国友 | 广东万弘建设工程有限公司 | 施工员 | 助工 | 李国友 |
| 12 | 肖贞军 | 广东万弘建设工程有限公司 | 材料员 | 助工 | 肖贞军 |
| 13 | 郑红淑 | 广东万弘建设工程有限公司 | 资料员 | 助工 | 郑红淑 |
| 14 | | | | | |
| 15 | | | | | |
| 16 | | | | | |
| 17 | | | | | |
| 18 | | | | | |
| 19 | | | | | |
| 20 | | | | | |
| 21 | | | | | |
| 22 | | | | | |
| 23 | | | | | |
| 24 | | | | | |
| 25 | | | | | |
| 26 | | | | | |



(五) 工程验收结论及备注

GD-EI-914/6 □□□

- 1、该工程共核查六个分部，其中地基与基础、装修装饰、屋面、给排水、电气、通风与空调分部均符合标准及设计要求，验收合格。
- 2、质量控制资料共审查36项，符合要求36项。
- 3、安全和主要使用功能核查及抽查共23项，符合要求23项。
- 4、观感质量验收综合评价为好。
- 5、该工程符合设计要求和工程建设强制性标准，经验收组验收为合格工程，同意验收。

| | | | | |
|---|--|--|--|---|
|  建设单位: (公章) 单位(项目)负责人:  2024年7月29日 |  监理单位: (公章)  夏胜超 总监理印 有效期2023.09.30 单位(项目)负责人:  2024年7月29日 |  施工单位: (公章)  何文 注册建造师执业印 粤144201900188(00) 建筑文 2024.01.28 单位(项目)负责人:  2024年7月29日 |  设计单位: (公章) 单位(项目)负责人:  2024年7月29日 | 勘察单位: (公章)  单位(项目)负责人:  2024年7月29日 |
|---|--|--|--|---|

GD-EI-914/6



大悦城控股凤凰里二期项目工程监理服务

工程编号:

合同编号:

深圳市工程监理合同

(示范文本)

大悦城控股
GRANDJOY



中粮
COFCO

工程名称: 大悦城控股凤凰里二期项目工程监理服务

工程地点: 深圳市宝安区福海街道大洋路与塘新路交汇处西
南侧

委托人: 大悦城控股集团股份有限公司

受托人: 深圳市中安项目管理有限公司

2016年4月版



第一部分 协议书

委托人（全称）：大悦城控股集团股份有限公司

受托人（全称）：深圳市中安项目管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》、《深圳经济特区建设工程监理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：大悦城控股凤凰里二期项目工程监理服务

2. 工程地点：深圳市宝安区福海街道大洋路与塘新路交汇处西南侧

3. 工程规模：本项目开发建设用地约 32655.6 平方米，拟规划设计综合容积率为约 4.62，拟建总建筑面积约 21.5 万平方米，其中普通住宅约 7.7 万平方米、商业约 1.28 万平方米、安居房约 5.04 万平方米、公共配套设施约 1.05 万平方米。不计容建筑面积约 6.40 万平方米，其中地上架空车库和架空建筑面积约 1.40 万平方米，地下车库约 5 万平方米。营销展示区约 4200 平方米。

4. 工程类别：房屋建筑 工程等级：一级

5. 投资性质：国有自筹 100%

6. 工程概算投资额：120000 万元，招标部分工程概算投资额：28100 万元

7. 其它： /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 投标文件（适用于招标工程）或监理建议书（适用于非招标工程）；
4. 专用条款；
5. 通用条款；
6. 附录：附录 A《相关服务的范围和内容》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、项目总监

项目总监姓名：姚儒想，身份证号码：360424198609211934，注册号：44023584

五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第 5.1 条《酬金计取》的有关规定计取，本工程所有工程监理的签





约酬金合计总金额为(大写): 叁佰玖拾万元整 (¥ 3,900,000.00)。其中:

| 服务类型 | 决策阶段 (万元) | 勘察阶段 (万元) | 设计阶段 (万元) | 施工阶段 (万元) | 保修阶段 (万元) | 设备监造 (万元) | 其他服务 (万元) |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 工程监理 | / | / | / | 390.00 | / | / | / |
| 项目管理 | / | / | / | / | / | / | / |
| 工程监理与项目管理一体化 | / | / | / | / | / | / | / |

六、工作期限

工程监理期限自 2022年9月30日 起至 2025年12月31日 止, 总计 1188 日历天。其中:

1. 决策阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
2. 勘察阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
3. 设计阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
4. 施工阶段: 自 2022年9月30日 起至 2025年12月31日 止, 共 1188 日历天;
5. 保修阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
6. 设备监造: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
7. 其他服务: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理。
2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定派遣相应的人员, 提供房屋、资料、设备, 并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间: 2022年9月28日。
2. 订立地点: 深圳市宝安区。
3. 本合同一式 捌 份, 具有同等法律效力, 委托人执 陆 份、受托人执 贰 份。

委托人: (盖章)
大悦城控股集团股份有限公司

住所: 深圳市宝安区新安街道中粮创芯
研发中心1栋22楼

邮编: 518101
法定代表人或其授权代理人: 由伟
开户银行: /
账号: /
电话: /
传真: /

受托人: (盖章)
深圳市中安项目管理有限公司

住所: 深圳市宝安区新安街道建安社区
163号大富豪前进一路139号3A09

邮编: 518101
法定代表人或其授权代理人: 赵坤强
开户银行: /
账号: /
电话: /
传真: /

第二部分 通用条件

1 定义与解释

1.1 定义

除根据上下文另有其意义外，组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义：

- 1.1.1 "工程"是指按照本合同约定实施监理的建设工程。
1.1.2 "委托人"是指本合同中委托监理的一方，及其合法的继承人或受让人。
1.1.3 "受托人"是指本合同中提供工程监理的一方，及其合法的继承人。
1.1.4 "承包人"是指在工程范围内与委托人签订勘察、设计、施工等有关合同的当事人，及其合法的继承人。
1.1.5 "监理"是指受托人受委托人的委托，依照法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同，在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制，对合同、信息进行管理，对工程建设相关方的关系进行协调，并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。
1.1.6 "同类服务"是指受托人受委托人的委托，按照本合同约定，在勘察、设计、保修等阶段提供监理服务活动。
1.1.7 "工程项目管理"是指受托人受委托人的委托，按照本合同约定，代表委托人对工程项目实施全过程或者若干阶段的管理和服务。
1.1.8 "工程监理与项目管理一体化"是指受托人受委托人的委托，按照本合同约定，代表委托人对工程项目的实施全过程或者若干阶段的管理和服务，对工程项目的施工阶段实施工程监理的服务活动。
1.1.9 "正常工作"指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的受托人的工作。
1.1.10 "附加工作"是指本合同约定的正常工作以外受托人的工作。
1.1.11 "项目机构"是指受托人派驻工程负责履行本合同的组织机构。对于工程监理与项目管理一体化的项目机构，下设从事工程监理的机构。在项目机构的领导下，负责履行本合同有关工程施工阶段工程监理的约定。
1.1.12 "项目总监"是指由受托人的法定代表人书面授权，全面负责履行本合同、主持项目机构工作的具有相应工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称，3年及以上工程监理实践经验的监理服务人员。
1.1.13 "总监理工程师代表"是指经总监理工程师授权，在项目机构中履行总监理工程师的部分职责，具有工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称，3年及以上工程监理实践经验的监理服务人员。总监理工程师为专职时不设总监理工程师代表。
1.1.14 "专业监理工程师"，指由总监理工程师授权，负责实施某一专业或某一岗位的监理工作，有相应监理文件签发权，具有工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称，3年及以上

5

上工程监理实践经验的监理服务人员。

- 1.1.15 "监理员"，是指在总监理工程师或专业监理工程师的领导下，从事某项具体监理工作业务，具有中专及以上学历并经过监理业务培训的监理服务人员。
1.1.16 "酬金"是指受托人履行本合同义务，委托人按照本合同约定支付给受托人的金额。
1.1.17 "正常工作酬金"是指受托人完成正常工作，委托人应支付给受托人并在协议书中载明的签约酬金。
1.1.18 "附加工作酬金"是指受托人完成附加工作，委托人应支付给受托人的金额。
1.1.19 "一方"是指委托人或受托人；"双方"是指委托人和受托人；"第三方"是指除委托人和受托人以外的有关单位。
1.1.20 "书面形式"是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。
1.1.21 "天"是指第一天零时至第二天零时的时间。
1.1.22 "月"是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。
1.1.23 "不可抗力"是指委托人和受托人在订立本合同时不可预见，在工程施工过程中不可避免发生并不能克服的自然灾害和社会突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。
1.1.24 "工程概算投资额"是指经发展改革部门批复的建设项目工程投资概算额，而非施工图招标的标底价、施工投标的中标价和工程竣工结算价。工程竣工验收前，工程概算投资额经发展改革部门批准进行调整的，施工阶段监理酬金的计费额为调整后的工程概算投资额。自然之象 中粮 COFCO

1.2 解释

1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明。如专用条件约定使用两种及以上语言文字时，应以中文为准。

1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条件另有约定外，本合同文件的解释顺序如下：

- (1) 协议书；
(2) 中标通知书（适用于招标工程）；
(3) 专用条件及附录 A、附录 B；
(4) 通用条件；
(5) 投标文件（适用于招标工程）。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

2 受托人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

6

2.1.2 除专用条件另有约定外，监理工作内容包括：

- (1) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；
(2) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；
(3) 参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；
(4) 审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；
(5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；
(6) 检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况；
(7) 审查施工承包人提交的施工进度计划，核查承包人对施工进度计划的调整；
(8) 检查施工承包人的试验室；
(9) 审核施工分包人资质条件；
(10) 查验施工承包人的施工测量放线成果；
(11) 审查工程开工条件，对条件具备的签发开工令；
(12) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性，并按规定对工程材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检；
(13) 审核施工承包人提交的工程款支付申请，签发或出具工程款支付证书，并报委托人审核、审批；
(14) 在巡视、旁站和隐蔽工程验收过程中，发现工程质量、施工安全存在事故隐患的，要求施工承包人整改并报委托人；
(15) 经委托人同意，签发工程暂停令和复工令；
(16) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准；
(17) 验收隐蔽工程、分部分项工程；
(18) 审查施工承包人提交的工程变更申请，协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项；
(19) 审查施工承包人提交的竣工验收申请，编写工程质量评估报告；
(20) 参加工程竣工验收，签署竣工验收意见；
(21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请中有关工程变更部分的工程数量，并报委托人；
(22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。

2.1.3 相关服务的范围和内在附录 A 中约定。

2.2 监理依据

2.2.1 监理依据包括：

- (1) 适用的法律、行政法规及部门规章；
(2) 与工程有关的标准；
(3) 工程设计及有关文件；

7

(4) 本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。

双方根据工程的行业和地域特点，在专用条件中具体约定监理依据。

2.2.2 相关服务依据在专用条件中约定。

2.3 项目机构和人员

2.3.1 受托人应组建满足工作需要的项目机构，配备必要的施工测量复核、简易的质量实测量所需的仪器设备。项目机构的主要人员应具有相应的资格条件。

2.3.2 本合同履行过程中，项目总监及重要岗位监理服务人员应保持相对稳定，以保证工程监理工作正常进行。

2.3.3 受托人可根据工程进展和工作需要调整项目机构人员。受托人更换项目总监时，应提前 7 天向委托人书面报告，经委托人同意后方可更换；受托人更换项目机构其他监理服务人员，应以相当资格与能力的人员替换，并通知委托人。

2.3.4 受托人应及时更换有下列情形之一的监理服务人员：

- (1) 严重过失行为的；
(2) 有违法行为不能履行职责的；
(3) 涉嫌犯罪的；
(4) 不能胜任岗位职责的；
(5) 严重违反职业道德的；
(6) 专用条件约定的其他情形。

2.3.5 委托人可要求受托人更换不能胜任本职工作的项目机构人员。

2.4 履行职责

受托人应遵循职业道德准则和行为规范，严格按照法律法规、工程建设有关标准及本合同履行职责。

2.4.1 在监理范围内，委托人和承包人提出的意见和要求，受托人应及时提出处置意见。当委托人与承包人之间发生合同争议时，受托人应协助委托人、承包人协商解决。

2.4.2 当委托人与承包人之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时，受托人应提供必要的证明材料。

2.4.3 受托人应在专用条件约定的授权范围内，处理委托人与承包人所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围，应以书面形式报委托人批准。

在紧急情况下，为了保护财产和人身安全，受托人所发出的指令未能事先报委托人批准时，应在发出指令后的 24 小时内以书面形式报委托人。

2.4.4 除专用条件另有约定外，受托人发现承包人的人员不能胜任本职工作的，有权要求承包人予以调换。

2.5 提交报告

受托人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交监理的报告。

8



深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 大悦城控股悦章凤凰里

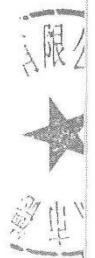
验收日期: 2024年11月22日

建设单位 (盖章): 大悦城控股集团股份有限公司



填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。





一、工程概况

| | | | |
|----------|--|----------|-------------------------|
| 项目编号 | 2021-440306-47-03-01007503 | 项目代码 | S-2021-E47-500047 |
| 项目名称 | 大悦城控股悦章凤凰里 | 项目曾用名 | 大悦城控股凤凰里二期 |
| 工程地点 | 深圳市宝安区福海街道福瑞路北面桥顺路东面 | | |
| 建筑面积 | 212101.58 m ² | 工程造价 | 4.8 亿 |
| 结构类型 | 框架-剪力墙结构 | 层数 | 地下 2 层，地上 34 层 |
| 立项批准文号 | 深宝安发改备案（2023）0277 号 | 宗地号 | A210-0438 |
| 用地规划许可证号 | 地字第 440306202200173 号 | 工程规划许可证号 | 深规划资源建许字 BA-2023-0025 号 |
| 施工许可证号 | 基坑支护、土石方工程： 2021-440306-47-03-01007501 桩基础工程： 2021-440306-47-03-01007502 主体工程： 2021-440306-47-03-01007503 消防工程： 2021-440306-47-03-01007504 装修工程（标段一）： 2021-440306-47-03-01007508 装修工程（标段二）： 2021-440306-47-03-01007509 弱电智能化工程： 2021-440306-47-03-01007510 燃气工程： 2021-440306-47-03-01007506 商品房批量装修工程（1-4 单元楼）： 2021-440306-47-03-01007507 园林工程： 2021-440306-47-03-01007505 | 监理许可证号 | / |
| 开工日期 | 2023 年 3 月 13 日 | 验收日期 | |
| 监督单位 | 深圳市宝安区住房和建设局 | 监督编号 | Q44030120220114-03 |



| | |
|---------------------|---|
| 建设单位 | 大悦城控股集团股份有限公司 |
| 勘察单位 | 重庆蜀通岩土工程有限公司 |
| 设计单位 | 北京中外建建筑设计有限公司、深圳市旗云智能科技有限公司 上海水石景观环境设计有限公司、矩阵纵横设计股份有限公司 深圳市云帆国际艺术设计有限公司 |
| 总包单位 | 中国建筑第二工程局有限公司 |
| 承建单位 (土建) | 中国建筑第二工程局有限公司 |
| 承建单位 (桩基础、土方、支护) | 深圳市粤晖建设工程有限公司 |
| 承建单位 (装修工程) | 江苏隆鼎泰建设工程有限公司、深圳市德勤建工集团有限公司 |
| 承建单位 (消防工程) | 江苏省华建建设股份有限公司 |
| 承建单位 (燃气工程) | 深圳市金达建设工程有限公司 |
| 承建单位 (智能化工程) | 深圳市瑞迪兴智能科技有限公司 |
| 承建单位 (园林工程) | 深圳市升源园林生态有限公司 |
| 监理单位 | 深圳市中安项目管理有限公司、深圳市燃气工程监理有限公司 |
| 施工图审查单位 | 深圳市大正建设工程咨询有限公司 |



二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

| | |
|-----|---------------------------|
| 组长 | 陈小春 |
| 副组长 | 陈伟东、陈志青、陈志棉、姚儒想、李能瑞 |
| 组员 | 李海峰、万仁锋、李刚、江佳、于文发、刘玲玲、张陈晨 |

2 专业组

| 专业组 | 组长 | 组员 |
|----------|-----|-------------|
| 建筑工程 | 余健豪 | 陈松清、郑山霖、肖常承 |
| 建设设备安装工程 | 宋鹏强 | 姜兆平、雷永林、张琪 |
| 工程质控资料 | 章伟洋 | 陈琴、程佩佩 |

(二) 验收程序

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



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里主体工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|--|---|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项 | 共 42 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 34 项 | 共 42 项，其中： 评价为“好”的 40 项 评价为“一般”的 2 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项 | 共 18 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 4 项 | 共 225 项，其中： 评价为“好”的 200 项 评价为“一般”的 25 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 17 项，其中： 经审查符合要求 17 项 经核实符合要求 17 项 | 共 55 项，其中： 资料核查符合要求 35 项 实体抽查符合要求 20 项 | 共 150 项，其中： 评价为“好”的 150 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项 | 共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项 | 共 21 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 5 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项 | 共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项 | 共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项 | 共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项 | 共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项 | 共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项 | 共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项 | 共 225 项，其中： 评价为“好”的 205 项 评价为“一般”的 20 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项 | 共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项 | 共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股凤凰里二期项目基坑支护、土石方工程/桩基工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|---|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项 | 共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 项 | 共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目装修工程（标段二）

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|---|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项 | 共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项 | 共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项 | 共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项 | 共 9 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 2 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目弱电智能化工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求__项 | 共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目装修工程（标段一）

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项 | 共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 96 项，其中： 评价为“好”的 96 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项 | 共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项 | 共 96 项，其中： 评价为“好”的 96 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目消防设施安装工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共5项，其中： 经审查符合要求5项 经核实符合要求5项 | 共3项，其中： 资料核查符合要求3项 实体抽查符合要求3项 | 共5项，其中： 评价为“好”的5项 评价为“一般”的0项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目燃气工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|---|---|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 燃气工程 | 符合要求 | 共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项 | 共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项 | 共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的__项 |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目商品房批量装修工程（1栋 1-4单元楼）

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--------------------------------------|--|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共12项，其中： 经审查符合要求12项 经核实符合要求12项 | 共5项，其中： 资料核查符合要求5项 实体抽查符合要求5项 | 共127项，其中： 评价为“好”的127项 评价为“一般”的0项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共5项，其中： 经审查符合要求5项 经核实符合要求5项 | 共2项，其中： 资料核查符合要求2项 实体抽查符合要求2项 | 共127项，其中： 评价为“好”的127项 评价为“一般”的0项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目园林景观工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 室外工程 | 符合要求 | 共 28 项，其中： 经审查符合要求 28 项 经核实符合要求 28 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项 |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



四、验收人员签名

| 序号 | 姓名 | 工作单位 | 职务 | 职称 | 签名 |
|----|-----|----------------|--------|-------|-----|
| 1 | 卢川原 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 项目经理 | 工程师 | 卢川原 |
| 2 | 冯宏明 | 深圳市金发建设工程有限 | | | |
| 3 | 游业君 | 云帆国际 | 项目经理 | 工程师 | 游业君 |
| 4 | 姚德慧 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 总监 | 工程师 | 姚德慧 |
| 5 | 李能琦 | 中国建筑第二工程局有限公司 | 项目经理 | 工程师 | 李能琦 |
| 6 | 李红军 | 北京中建研设计有限公司 | 项目负责人 | 高级工程师 | 李红军 |
| 7 | 李喜宏 | 深圳市粤海建设工程有限公司 | 项目经理 | 造价工程师 | 李喜宏 |
| 8 | 刘玲玲 | 深圳平恒城建集团有限 | 项目经理 | 工程师 | 刘玲玲 |
| 9 | 袁川 | 江苏华建建设股份有限公司 | 项目经理 | 工程师 | 袁川 |
| 10 | 张广博 | 深圳市金发建设工程有限 | 项目经理 | 工程师 | 张广博 |
| 11 | 杨杰 | 深圳市燃气工程监理有限 | 总监(燃气) | 工程师 | 杨杰 |
| 12 | 秦语辉 | 深圳市语云智能科技有限公司 | 项目负责人 | 工程师 | 秦语辉 |
| 13 | 丁思磊 | 深圳市瑞迪兴智能科技有限公司 | 项目经理 | 工程师 | 丁思磊 |
| 14 | 王佳 | 江苏海昇泰建设工程有限公司 | 项目经理 | 工程师 | 王佳 |
| 15 | 于文台 | 江苏隆鼎泰建设工程有限公司 | 项目经理 | 工程师 | 于文台 |
| 16 | 阮仁峰 | 重庆市通岩工程有限 | 项目经理 | 高级工程师 | 阮仁峰 |
| 17 | 刘雪波 | 深圳市升浩环境 | 项目经理 | 工程师 | 刘雪波 |
| 18 | 付环波 | 上海水石景观环境 | 项目负责人 | 工程师 | 付环波 |
| 19 | | | | | |



五、工程档案核查情况

| 类别 | | 核查意见 | 纸质 | 电子 |
|------------|------------|----------|----|----|
| 工程文件 | 工程准备阶段文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 监理文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 施工文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 各分部（专业）竣工图 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| 声像文件 | | 已形成 | | |
| 竣工图 CAD 文件 | | 已形成 | | |
| BIM 竣工模型数据 | | 已形成 | | |

- ☑ 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。



六、各专项验收结论

| 序号 | 专项验收 | 结论 |
|----|-------------------|--|
| 1 | 人防工程 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 2 | 特种设备 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 3 | 水土保持设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 4 | 防雷装置 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 5 | 环境保护设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 6 | 海绵设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 7 | 通信工程配套 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 8 | 节水、排水设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 9 | 有线电视网络设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 10 | 涉及国家安全事项的建设 项目 | / |
| 11 | 无障碍设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 12 | 住宅光纤到户 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 13 | 住宅信报箱 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 14 | 绿色建筑 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 15 | 新能源汽车充电设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 16 | 城建档案 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，档案质量核查合格，同意验收通过。 |
| 17 | 燃气工程 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 18 | 其它专项 | / |
| | | |

七、工程验收结论及备注

本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2024年11月22日）。

建设单位（公章）：
单位（项目）负责人：[Signature]

2024年11月22日

监理单位（公章）：
总监理工程师：[Signature]

2024年11月22日

监理单位（公章）：
总监理工程师：[Signature]

2024年11月22日

施工单位（公章）：
单位（项目）负责人：[Signature]

2024年11月22日

设计单位（公章）：
单位（项目）负责人：[Signature]

2024年11月22日

中华人民共和国一级注册建造师
姓名：李海峰
注册号：1100888-072
有效期至：2024年12月

| | |
|---|---|
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 刘玲波 2024年11月22日</p> | <p>设计单位(公章): 单位(项目)负责人: 刘玲波 2024年11月22日</p> |
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 刘玲波 2024年11月22日</p> | <p>设计单位(公章): 单位(项目)负责人: 刘玲波 2024年11月22日</p> |
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> | <p>设计单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> |
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> | <p>设计单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> |
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 张陈晨 2024年11月22日</p> | <p>勘察单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> |
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 刘雪波 2024年11月22日</p> | <p>勘察单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> |

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名: 万仁锋
注册号: 5000681-AY010
有效期: 至2024年12月



会议签到表

会议名称: 大悦城悦享凤凰里项目竣工验收会议

主持人: 陈小春

会议时间: 2024年 11月 22日 星期 五 地点: 会议室

| 序号 | 姓名 | 单位名称 | 职务 | 联系电话 |
|----|-----|------------------|--------|-------------|
| 1 | 陈峰 | 大悦城悦享凤凰里项目管理有限公司 | 项目经理 | |
| 2 | 张宇 | 深圳市中安工程造价有限公司 | 工程师 | 1598939762 |
| 3 | 李峰 | 北京中外建建筑设计有限公司 | 项目负责人 | 13760449878 |
| 4 | 袁志宏 | 深圳市宇峰建设工程有限公司 | 项目经理 | 13510873010 |
| 5 | 左原 | 矩阵 | 项目经理 | |
| 6 | 刘玲玲 | 深圳市德建集团有限公司 | 项目经理 | |
| 7 | 游业君 | 云帆国际 | 项目经理 | |
| 8 | 李川 | 江苏华建建设股份有限公司 | 项目经理 | 13725525367 |
| 9 | 杨杰 | 深圳市燃气工程监理有限公司 | 总监(燃气) | |
| 10 | 张平 | 深圳市金建工程咨询有限公司 | 项目经理 | |
| 11 | 李浩 | 深圳市诺尔智能工程有限公司 | 项目负责人 | 15889672228 |
| 12 | 王佳 | 深圳市隆泰建设工程有限公司 | 项目负责人 | 15365617255 |
| 13 | 丁思杰 | 深圳市瑞迪兴智能科技有限公司 | 项目经理 | 13428164455 |
| 14 | 于文发 | 深圳市隆泰建设工程有限公司 | 项目经理 | 15880870189 |
| 15 | 万仁锋 | 重庆通岩土工程有限公司 | 项目经理 | 18682151869 |
| 16 | 李能瑞 | 中国建筑第二工程局有限公司 | 项目经理 | 17744518539 |
| 17 | 刘雪波 | 深圳市科升国际电气有限公司 | 项目经理 | 18928487981 |
| 18 | 冯永成 | 深圳市金建工程咨询有限公司 | 项目经理 | 13823274025 |
| 19 | 徐作强 | 上海水石景观环境设计有限公司 | 项目负责人 | 15140469257 |
| 20 | | | | |
| 21 | | | | |



福海街道福海小学新建工程（监理）

正本

| | |
|------|------------------|
| 合同编号 | FH(HT)2020012-16 |
| 资金来源 | 区政府投资 |

此份财政办存

深圳市工程监理与相关服务 合同

工程名称：福海街道福海小学新建工程（监理）

工程地点：深圳市宝安区福海街道

委托人：深圳市宝安区福海街道办事处

监 理 人：深圳市中安项目管理有限公司



第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市宝安区福海街道办事处

监理人(全称): 深圳市中安项目管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》和《深圳经济特区建设工程监理条例》及其它有关法律、法规规定,经过双方协商一致,签订本合同。

一、工程概况

工程名称: 福海街道福海小学新建工程(监理)

工程地点: 深圳市宝安区福海街道

工程规模: 本项目位于深圳市宝安区福海街道内,富桥大道以东,桥塘路以西,育桥路以北。学校占地面积约 7828.4 m²,办学规模按照 24 个班/1080 个学位的小学标准进行建设。本项目新建总建筑面积为 26225 m²,其中包括:①必配校舍 17073 m²,含教学及辅助用房 13349 m²、办公用房 1224 m²、生活服务用房 2500 m²;②选配校舍 7612 m²,含架空层 2148 m²,地下停车库及设备用房 5464m²(拟提供小车停车位 87 个);③教师宿舍 1540 m²(拟提供教师宿舍 44 间);④同步建设室外配套设施。项目总投资 20593.30 万元,其中建安费 17628.12 万元。

工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: II

投资性质: 政府投资 100% 工程概算投资额: 20593.30 万元

招标部分工程建安费为: 17628.12 万元

其它: /

第二条、词语含义

本合同协议书中的有关词语含义与本合同通用条件、专用条件中的定义相同。

第三条、合同组成部分

下列文件均为本合同的组成部分,其解释顺序依次如下:

- 3.1 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件;
- 3.2 协议书;



3.3 专用条件、附加协议条款及合同附件；

3.4 本合同通用条件；

3.5 中标通知书或监理委托书；

3.6 监理投标书。

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程：_____ / _____

2. 市政公用工程：**主要建设内容包括但不限于：土建工程、安装工程、配套工程等。详见施工图纸和施工图预算审定书所含所有内容。**_____

3. 其他工程：_____ / _____

五、工程监理服务期限

5. 1 勘察阶段服务期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共_____日历天（或自_____起至_____止，暂计_____日历天）。

5. 2 设计阶段服务期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共_____日历天（或自_____起至_____止，暂计_____日历天）。

5. 3 施工阶段服务期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共365日历天（或自工程开工之日起至工程竣工验收之日止，暂定365日历天）。

5. 4 保修阶段服务期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共730日历天（或自工程竣工验收之日起至满两年止，暂计730日历天）。

5. 5 其他服务期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共_____日历天（或自_____起至_____止，暂计_____日历天）。

六、工程监理服务酬金

双方商定，本工程各阶段监理服务收费计取依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）的《建设工程监理与相关服务人员人工日费用标准》执行。



6.1 勘察阶段、设计阶段、设备采购监造阶段监理收费：

6.1.1 勘察阶段、设计阶段、设备采购监造阶段监理人委派的监理人员数量与费用标准

| 序号 | 监理服务人员职级 | 监理人员数量（人） | | | 工日费用标准（元/天·人） | | 暂定工作日（天） | 折算成月数（个月） |
|----|-----------|-----------|------|----------|---------------|----------|----------|-----------|
| | | 勘察阶段 | 设计阶段 | 设备采购监造阶段 | 《规定》的标准范围 | 双方协商一致标准 | | |
| 1 | 高级专家 | | | | 1000~1200 | | | |
| 2 | 高级职称人员 | | | | 800~1000 | | | |
| 3 | 中级职称人员 | | | | 600~800 | | | |
| 4 | 初级及以下职称人员 | | | | 300~600 | | | |

注：双方商定的工日费用标准必须在《规定》标准范围内。

6.1.2 勘察阶段、设计阶段、设备采购监造阶段的服务收费额

勘察阶段、设计阶段、设备采购监造阶段的服务收费额为下式各职级监理人员的费用之和。经核算：勘察阶段服务收费额暂定为：___/___万元；设计阶段服务收费额暂定为：___/___万元；设备采购监造阶段收费额暂定为___/___万元。

勘察阶段、设计阶段服务或设备采购监造阶段收费额 = (①数量×双方协商一致标准×暂定工作日) + (②数量×协商一致×暂定工作日) + (③数量×协商一致×暂定工作日) + (④数量×协商一致×暂定工作日)

6.2 施工阶段监理服务收费：

6.2.1 本工程建筑安装工程费为 17628.12 万元，设备购置费为___ 0 ___万元，联合试运转费为___ 0 ___万元。

6.2.2 本工程的施工监理服务收费按照 17628.12 万元（工程概算投资额或建筑安装工程费）分档定额计费。



委托人：(签章)



法定代表人或其委托代理人：

开户银行：

账号：

住所：

邮编：

电话：

传真：

电子邮箱：

监理人：(签章)



法定代表人或其委托代理人：

赵伟强

开户银行：

账号：

住所：

邮编：

电话：

传真：

电子邮箱：

合同经办人：

合同复核人：

合同签订时间：2021年08月04日



深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 福海街道福海小学新建工程

验收日期： 2024年5月28日

建设单位（盖章）： 深圳市宝安区福海街道办事处





填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。



一、工程概况

| | | | |
|----------------|--|----------|---|
| 项目编号 | 2020-4403-06-83-01-010428 | 项目代码 | |
| 项目名称 | 福海街道福海小学 新建工程 | 项目曾用名 | |
| 工程地点 | 福海街道桥头社区 | | |
| 建筑面积 | 26225m ² | 工程造价 | 14541.594436 万元 |
| 结构类型 | 框架结构 | 层数 | 地下 2 层、地上最高 9 层 |
| 立项批准 文号 | 宝发改政投【2020】 19 号 | 宗地号 | A207-0138 |
| 用地规划许 可证号 | 地 字 第 44030620200092 号 | 工程规划许可证号 | 深规划资源建许字 BA-2021-0107 号 |
| 施工许 可证号 | 2020-440306-83-01-01042801 2020-440306-83-01-01042802 | 监理许可证号 | / |
| 开工日期 | 2021 年 11 月 25 日 | 验收日期 | 2021 年 5 月 28 日 |
| 监督单位 | 深圳市宝安区住房和 建设事务中心 | 监督编号 | 2020-440306-83-01-01042801/ 2020-440306-83-01-01042802 |
| 建设单位 | 深圳市宝安区福海街道办事处 | | |
| 勘察单位 | 中慧长源工程设计集团有限公司 | | |
| 设计单位 | 深圳壹创国际设计股份有限公司 | | |
| 总包单位 | 深圳市建设（集团）有限公司 | | |
| 承建单位 （土建） | 深圳市建设（集团）有限公司 | | |
| 承建单位 （设备安装） | 深圳市建设（集团）有限公司 | | |
| 承建单位 （装修） | 深圳市建设（集团）有限公司 | | |
| 监理单位 | 深圳市中安项目管理有限公司 | | |
| 施工图审查 单位 | 广东广玉源工程技术设计咨询有限公司 | | |



二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

| | |
|-----|--------------------|
| 组长 | 任鹏飞 |
| 副组长 | 林振辉、姚儒想、赵惠中 |
| 组员 | 成国亭、曲威、陈松清、黄洪生、庄展开 |

2 专业组

| 专业组 | 组长 | 组员 |
|----------|-----|--------------------|
| 建筑工程 | 赵惠中 | 刘凯、周伟健、曾其鸿、方卫忠、周志超 |
| 建设设备安装工程 | 范绍习 | 李宁、贺艳峰、李开树 |
| 工程质控资料 | 黄晓玲 | 黄晓玲、龙晓华 |

(二) 验收程序

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



三、工程质量评定

单位工程：福海街道福海小学新建工程-1 栋教学楼

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项 | 共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核实符合要求 24 项 | 共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项 | 共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 18 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项 | 共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：福海街道福海小学新建工程-2 栋教学楼

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项 | 共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核实符合要求 24 项 | 共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项 | 共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 18 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项 | 共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：福海街道福海小学新建工程-3 栋宿舍楼

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项 | 共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核实符合要求 24 项 | 共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项 | 共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 18 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项 | 共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



四、验收人员签名

| 序号 | 姓名 | 工作单位 | 职务 | 职称 | 签名 |
|----|-----|----------------|-------|-----|----|
| 1 | 任鹏飞 | 深圳市宝安区福海街道办事处 | 项目负责人 | 工程师 | |
| 2 | 成国亭 | 深圳壹创国际设计股份有限公司 | 项目负责人 | | |
| 3 | 姚儒想 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 监理总监 | 工程师 | |
| 4 | 曲威 | 中慧长源工程设计集团有限公司 | 项目负责人 | | |
| 5 | 赵惠中 | 深圳市建设(集团)有限公司 | 项目经理 | 工程师 | |
| 6 | 庄磊 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 总监 | 工程师 | |
| 7 | 范绍日 | 深圳建设 | 电气工程师 | 工程师 | |
| 8 | 曾其浩 | 深圳建设 | 造价工程师 | 工程师 | |
| 9 | 周伟健 | 深圳建设 | 技术员 | 工程师 | |
| 10 | 董晓玲 | 深圳建设 | 资料员 | | |
| 11 | 朱斌 | 深圳建设 | 技术总工 | 工程师 | |
| 12 | 冯国政 | 深圳建设 | 技术员 | 工程师 | |
| 13 | 韦建其 | 深圳建设 | 预算员 | | |
| 14 | 钟绍洪 | 深圳建设 | 施工 | | |
| 15 | 李研 | 深圳建设 | 施工 | | |
| 16 | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |



五、工程档案核查情况

| 类别 | | 核查意见 | 纸质 | 电子 |
|------------|------------|----------|----|----|
| 工程文件 | 工程准备阶段文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 监理文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 施工文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 各分部（专业）竣工图 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| 声像文件 | | 已形成 | | |
| 竣工图 CAD 文件 | | 已形成 | | |
| BIM 竣工模型数据 | | 已形成 | | |

已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。



六、各专项验收结论

| 序号 | 专项验收 | 结论 |
|----|-------------------|------|
| 1 | 人防工程 | 验收合格 |
| 2 | 特种设备 | 验收合格 |
| 3 | 水土保持设施 | 验收合格 |
| 4 | 防雷装置 | 验收合格 |
| 5 | 环境保护设施 | / |
| 6 | 海绵设施 | 验收合格 |
| 7 | 通信工程配套 | 验收合格 |
| 8 | 节水、排水设施 | 验收合格 |
| 9 | 有线电视网络设施 | / |
| 10 | 涉及国家安全事项的建设 项目 | / |
| 11 | 无障碍设施 | 验收合格 |
| 12 | 住宅光纤到户 | / |
| 13 | 住宅信报箱 | / |
| 14 | 绿色建筑 | 验收合格 |
| 15 | 新能源汽车充电设施 | 验收合格 |
| 16 | 城建档案 | 验收合格 |
| 17 | 燃气工程 | / |
| 18 | 其它专项 | |
| | | |



七、工程验收结论及备注

本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

经审查，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为2024年5月28日)。

| | |
|---|---|
| 建设单位 审查 情况 | 建设单位(公章):  单位(项目)负责人:  |
| 监理单位(公章): 总监理工程师:  | 设计单位(公章):  单位(项目)负责人:  |
| 施工单位(公章):  单位(项目)负责人:  | 勘察单位(公章):  单位(项目)负责人:  |

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名: 曲威
 注册号: 5100568-AY002
 有效期: 至2026年12月



总监理工程师业绩情况

| 序号 | 建设单位 | 项目名称 | 合同金额 (万元) | 合同签订日期 | 竣工日期 |
|----|-------------------|--------------------|--------------|-----------|------------|
| 1 | 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司 | 大悦城控股凤凰里二期项目工程监理服务 | 390 | 2022-9-28 | 2024-11-22 |
| 2 | 深圳市宝安区福海街道办事处 | 福海街道福海小学新建工程（监理） | 303.019909 | 2021-8-4 | 2023-8-18 |

大悦城控股凤凰里二期项目工程监理服务

中标通知书

标段编号: 2021-440306-47-03-010075001001

标段名称: 大悦城控股凤凰里二期项目工程监理服务

建设单位: 中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市中安项目管理有限公司

中标价: 390.000000万元

中标工期: 自2022年9月30日起至2025年12月31日止, 总计1188日历天

项目经理(总监): 姚儒想



本工程于 2022-08-01 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, 2022-09-21 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: 2022-09-21



查验码: 6969438570729535

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



工程编号:

合同编号:

深圳市工程监理合同

(示范文本)

大悦城控股

GRANDJOY



中粮
COFCO

工程名称: 大悦城控股凤凰里二期项目工程监理服务

工程地点: 深圳市宝安区福海街道大洋路与塘新路交汇处西
南侧

委托人: 大悦城控股集团股份有限公司

受托人: 深圳市中安项目管理有限公司

2016年4月版



第一部分 协议书

委托人（全称）：大悦城控股集团股份有限公司

受托人（全称）：深圳市中安项目管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》、《深圳经济特区建设工程监理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1. 工程名称：大悦城控股凤凰里二期项目工程监理服务

2. 工程地点：深圳市宝安区福海街道大洋路与塘新路交汇处西南侧

3. 工程规模：本项目开发建设用地约 32655.6 平方米，拟规划设计综合容积率为约 4.62，拟建总建筑面积约 21.5 万平方米，其中普通住宅约 7.7 万平方米、商业约 1.28 万平方米、安居房约 5.04 万平方米、公共配套设施约 1.05 万平方米。不计容建筑面积约 6.40 万平方米，其中地上架空车库和架空建筑面积约 1.40 万平方米，地下车库约 5 万平方米。营销展示区约 4200 平方米。

4. 工程类别：房屋建筑 工程等级：一级

5. 投资性质：国有自筹 100%

6. 工程概算投资额：120000 万元，招标部分工程概算投资额：28100 万元

7. 其它： /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 投标文件（适用于招标工程）或监理建议书（适用于非招标工程）；
4. 专用条款；
5. 通用条款；
6. 附录：附录 A《相关服务的范围和内容》
附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、项目总监

项目总监姓名：姚儒想，身份证号码：360424198609211934，注册号：44023584

五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第 5.1 条《酬金计取》的有关规定计取，本工程所有工程监理的签





约酬金合计总金额为(大写): 叁佰玖拾万元整 (¥ 3,900,000.00)。其中:

| 服务类型 | 决策阶段 (万元) | 勘察阶段 (万元) | 设计阶段 (万元) | 施工阶段 (万元) | 保修阶段 (万元) | 设备监造 (万元) | 其他服务 (万元) |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 工程监理 | / | / | / | 390.00 | / | / | / |
| 项目管理 | / | / | / | / | / | / | / |
| 工程监理与项目管理一体化 | / | / | / | / | / | / | / |

六、工作期限

工程监理期限自 2022 年 9 月 30 日 起至 2025 年 12 月 31 日 止, 总计 1188 日历天。其中:

1. 决策阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
2. 勘察阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
3. 设计阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
4. 施工阶段: 自 2022 年 9 月 30 日 起至 2025 年 12 月 31 日 止, 共 1188 日历天;
5. 保修阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
6. 设备监造: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
7. 其他服务: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理。
2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定派遣相应的人员, 提供房屋、资料、设备, 并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间: 2022年9月28日。
2. 订立地点: 深圳市宝安区。
3. 本合同一式 捌 份, 具有同等法律效力, 委托人执陆份、受托人执贰 份。

委托人: (盖章)
大悦城控股集团股份有限公司

住所: 深圳市宝安区新安街道中粮创芯
研发中心 1 栋 22 楼

邮编: 518101
法定代表人或其授权代理人: 由伟
开户银行: /
账号: /
电话: /
传真: /

受托人: (盖章)
深圳市中安项目管理有限公司

住所: 深圳市宝安区新安街道建安社区
163 号大富豪前进一路 139 号 3A09

邮编: 518101
法定代表人或其授权代理人: 赵坤强
开户银行: /
账号: /
电话: /
传真: /

第二部分 通用条件

1 定义与解释

1.1 定义

除根据上下文另有其意义外, 组成本合同的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义:

- 1.1.1 "工程"是指按照合同约定实施施工的建设工程。
1.1.2 "委托人"是指本合同中委托监理的一方, 及其合法的继承人或受让人。
1.1.3 "受托人"是指本合同中提供工程监理的一方, 及其合法的继承人。
1.1.4 "承包人"是指在工程范围内与委托人签订勘察、设计、施工等有关合同的当事人, 及其合法的继承人。
1.1.5 "监理"是指受托人受委托人的委托, 依照法律法规、工程建设标准、勘察设计文件及合同, 在施工阶段对建设工程质量、进度、造价进行控制, 对合同、信息进行管理, 对工程建设相关方的关系进行协调, 并履行建设工程安全生产管理法定职责的服务活动。
1.1.6 "同类服务"是指受托人受委托人的委托, 按照本合同约定, 在勘察、设计、保修等阶段提供的相关服务。
1.1.7 "工程项目管理"是指受托人受委托人的委托, 按照本合同约定, 代表委托人对工程项目实施全过程或者若干阶段的管理和服务。
1.1.8 "工程监理与项目管理一体化"是指受托人受委托人的委托, 按照本合同约定, 代表委托人对工程项目的实施全过程或者若干阶段的管理和服务, 对工程项目的施工阶段实施工程监理的服务活动。
1.1.9 "正常工作"指本合同订立时通用条件和专用条件中约定的受托人的工作。
1.1.10 "附加工作"是指本合同约定的正常工作以外受托人的工作。
1.1.11 "项目机构"是指受托人派驻工程负责履行本合同的组织机构。对于工程监理与项目管理一体化的项目机构, 下设从事工程监理的机构, 在项目机构的领导下, 负责履行本合同有关工程项目施工阶段工程监理的约定。
1.1.12 "项目总监"是指由受托人的法定代表人书面授权, 全面负责履行本合同、主持项目机构工作的具有相应工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称, 3年及以上工程监理实践经验的监理服务人员。
1.1.13 "总监理工程师代表"是指经总监理工程师授权, 在项目机构中履行总监理工程师的部分职责, 具有工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称, 3年及以上工程监理实践经验的监理服务人员。
1.1.14 "专业监理工程师", 指由总监理工程师授权, 负责实施某一专业或某一岗位的监理工作, 有相应监理文件签发权, 具有工程类注册执业资格或具有中级及以上专业技术职称, 3年及以上

5

上工程监理实践经验的监理服务人员。

- 1.1.15 "监理员", 是指在总监理工程师或专业监理工程师的指导下, 从事某项具体监理工作业务, 具有中专及以上学历并经过监理业务培训的监理服务人员。
1.1.16 "酬金"是指受托人履行本合同义务, 委托人按照本合同约定支付给受托人的金额。
1.1.17 "正常工作酬金"是指受托人完成正常工作, 委托人应支付给受托人并在协议书中载明的签约酬金。
1.1.18 "附加工作酬金"是指受托人完成附加工作, 委托人应支付给受托人的金额。
1.1.19 "一方"是指委托人或受托人; "双方"是指委托人和受托人; "第三方"是指除委托人和受托人以外的有关单位。
1.1.20 "书面形式"是指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。
1.1.21 "天"是指第一天零时至第二天零时的时间。
1.1.22 "月"是指按公历从一个月中任何一天开始的一个公历月时间。
1.1.23 "不可抗力"是指委托人和受托人在订立本合同时不可预见, 在工程施工过程中不可避免发生并不由双方约定的自然灾害和社会突发事件, 如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争和专用条件约定的其他情形。
1.1.24 "工程概算投资额"是指经政府发展改革部门批复的建设项目工程投资概算额, 而非施工招标的标底价、施工投标的中标价和工程竣工结算价。工程竣工验收前, 工程概算投资额经发展改革部门批准进行调整的, 施工阶段监理酬金的计费额调整为调整后的工程概算投资额。

1.2 解释

- 1.2.1 本合同使用中文书写、解释和说明, 如专用条件约定使用两种及以上语言文字时, 应以中文为准。
1.2.2 组成本合同的下列文件彼此应能相互解释、互为说明。除专用条件另有约定外, 本合同文件的解释顺序如下:

- (1) 协议书;
(2) 中标通知书(适用于招标工程);
(3) 专用条件及附录A、附录B;
(4) 通用条件;
(5) 投标文件(适用于招标工程)。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时, 属于同一类内容的文件, 应以最新签署的为准。

2 受托人的义务

2.1 监理的范围和工作内容

- 2.1.1 监理范围在专用条件中约定。

6

- 2.1.2 除专用条件另有约定外, 监理工作内容包括:
(1) 收到工程设计文件后编制监理规划, 并在第一次工地会议7天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要, 编制监理实施细则;
(2) 熟悉工程设计文件, 并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议;
(3) 参加由委托人主持的第一次工地会议; 主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议;
(4) 审查施工承包人提交的施工组织设计, 重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性;
(5) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格;
(6) 检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况;
(7) 审查施工承包人提交的施工进度计划, 核查承包人对施工进度计划的调整;
(8) 检查施工承包人的试验室;
(9) 审核施工分包人资质条件;
(10) 查验施工承包人的施工测量放线成果;
(11) 审查工程开工条件, 对条件具备的签发开工令;
(12) 审查施工承包人报送的工程材料、构配件、设备质量证明文件的有效性和符合性, 并按规定对用于工程的材料采取平行检验或见证取样方式进行抽检;
(13) 审核施工承包人提交的工程款支付申请, 签发或出具工程款支付证书, 并报委托人审核、审批;
(14) 在巡视、旁站和隐蔽工程验收过程中, 发现工程质量、施工安全存在事故隐患的, 要求施工承包人整改并报委托人;
(15) 经委托人同意, 签发工程暂停令和复工令;
(16) 审查施工承包人提交的采用新材料、新工艺、新技术、新设备的论证材料及相关验收标准;
(17) 验收隐蔽工程、分部分项工程;
(18) 审查施工承包人提交的工程变更申请, 协调处理施工进度调整、费用索赔、合同争议等事项;
(19) 审查施工承包人提交的竣工验收申请, 编写工程质量评估报告;
(20) 参加工程竣工验收, 签署竣工验收意见;
(21) 审查施工承包人提交的竣工结算申请中有关工程变更部分的工程数量, 并报委托人;
(22) 编制、整理工程监理归档文件并报委托人。
2.1.3 相关服务的范围和内在附录A中约定。
2.2 监理依据
2.2.1 监理依据包括:
(1) 适用的法律、行政法规及部门规章;
(2) 与工程有关的标准;
(3) 工程设计及有关文件;

7

- (4) 本合同及委托人与第三方签订的与实施工程有关的其他合同。
双方根据工程的行业和地域特点, 在专用条件中具体约定监理依据。
2.2 相关服务依据在专用条件中约定。
2.3 项目机构和人员
2.3.1 受托人应组建满足工作需要的项目机构, 配备必要的施工测量复核、简易的质量实测量所需的仪器设备。项目机构的主要人员应具有相应的资格条件。
2.3.2 本合同履行过程中, 项目总监及重要岗位监理服务人员应保持相对稳定, 以保证工程监理工作正常进行。
2.3.3 受托人可根据工程进展和工作需要调整项目机构人员, 受托人更换项目总监时, 应提前7天向委托人书面报告, 经委托人同意后方可更换; 受托人更换项目机构其他监理服务人员, 应以相当资格与能力的人员替换, 并通知委托人。
2.3.4 受托人应及时更换有下列情形之一的监理服务人员:
(1) 严重过失行为的;
(2) 有违法行为不能履行职责的;
(3) 涉嫌犯罪的;
(4) 不能胜任岗位职责的;
(5) 严重违反职业道德的;
(6) 专用条件约定的其他情形。
2.3.5 委托人可要求受托人更换不能胜任本职工作的项目机构人员。
2.4 履行职责
受托人应遵循职业道德准则和行为规范, 严格按照法律法规、工程建设有关标准及本合同履行职责。
2.4.1 在监理范围内, 委托人和承包人提出的意见和要求, 受托人应及时提出处置意见, 当委托人与承包人之间发生合同争议时, 受托人应协助委托人、承包人协商解决。
2.4.2 当委托人与承包人之间的合同争议提交仲裁机构仲裁或人民法院审理时, 受托人应提供必要的证明材料。
2.4.3 受托人应在专用条件约定的授权范围内, 处理委托人与承包人所签订合同的变更事宜。如果变更超过授权范围, 应以书面形式报委托人批准。
在紧急情况下, 为了保护财产和人身安全, 受托人所发出的指令未能事先报委托人批准时, 应在发出指令后的24小时内以书面形式报委托人。
2.4.4 除专用条件另有约定外, 受托人发现承包人的人员不能胜任本职工作的, 有权要求承包人予以调换。
2.5 提交报告
受托人应按专用条件约定的种类、时间和份数向委托人提交监理的报告。

8



深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 大悦城控股悦章凤凰里

验收日期: 2024年11月22日

建设单位 (盖章): 大悦城控股集团股份有限公司



填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。





一、工程概况

| | | | |
|----------|--|----------|-------------------------|
| 项目编号 | 2021-440306-47-03-01007503 | 项目代码 | S-2021-E47-500047 |
| 项目名称 | 大悦城控股悦章凤凰里 | 项目曾用名 | 大悦城控股凤凰里二期 |
| 工程地点 | 深圳市宝安区福海街道福瑞路北面桥顺路东面 | | |
| 建筑面积 | 212101.58 m ² | 工程造价 | 4.8 亿 |
| 结构类型 | 框架-剪力墙结构 | 层数 | 地下 2 层，地上 34 层 |
| 立项批准文号 | 深宝安发改备案（2023）0277 号 | 宗地号 | A210-0438 |
| 用地规划许可证号 | 地字第 440306202200173 号 | 工程规划许可证号 | 深规划资源建许字 BA-2023-0025 号 |
| 施工许可证号 | 基坑支护、土石方工程： 2021-440306-47-03-01007501 桩基础工程： 2021-440306-47-03-01007502 主体工程： 2021-440306-47-03-01007503 消防工程： 2021-440306-47-03-01007504 装修工程（标段一）： 2021-440306-47-03-01007508 装修工程（标段二）： 2021-440306-47-03-01007509 弱电智能化工程： 2021-440306-47-03-01007510 燃气工程： 2021-440306-47-03-01007506 商品房批量装修工程（1-4 单元楼）： 2021-440306-47-03-01007507 园林工程： 2021-440306-47-03-01007505 | 监理许可证号 | / |
| 开工日期 | 2023 年 3 月 13 日 | 验收日期 | |
| 监督单位 | 深圳市宝安区住房和建设局 | 监督编号 | Q44030120220114-03 |



| | |
|---------------------|---|
| 建设单位 | 大悦城控股集团股份有限公司 |
| 勘察单位 | 重庆蜀通岩土工程有限公司 |
| 设计单位 | 北京中外建建筑设计有限公司、深圳市旗云智能科技有限公司 上海水石景观环境设计有限公司、矩阵纵横设计股份有限公司 深圳市云帆国际艺术设计有限公司 |
| 总包单位 | 中国建筑第二工程局有限公司 |
| 承建单位 (土建) | 中国建筑第二工程局有限公司 |
| 承建单位 (桩基础、土方、支护) | 深圳市粤晖建设工程有限公司 |
| 承建单位 (装修工程) | 江苏隆鼎泰建设工程有限公司、深圳市德勤建工集团有限公司 |
| 承建单位 (消防工程) | 江苏省华建建设股份有限公司 |
| 承建单位 (燃气工程) | 深圳市金达建设工程有限公司 |
| 承建单位 (智能化工程) | 深圳市瑞迪兴智能科技有限公司 |
| 承建单位 (园林工程) | 深圳市升源园林生态有限公司 |
| 监理单位 | 深圳市中安项目管理有限公司、深圳市燃气工程监理有限公司 |
| 施工图审查单位 | 深圳市大正建设工程咨询有限公司 |



二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

| | |
|-----|---------------------------|
| 组长 | 陈小春 |
| 副组长 | 陈伟东、陈志青、陈志棉、姚儒想、李能瑞 |
| 组员 | 李海峰、万仁锋、李刚、江佳、于文发、刘玲玲、张陈晨 |

2 专业组

| 专业组 | 组长 | 组员 |
|----------|-----|-------------|
| 建筑工程 | 余健豪 | 陈松清、郑山霖、肖常承 |
| 建设设备安装工程 | 宋鹏强 | 姜兆平、雷永林、张琪 |
| 工程质控资料 | 章伟洋 | 陈琴、程佩佩 |

(二) 验收程序

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



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里主体工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|--|---|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项 | 共 42 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 34 项 | 共 42 项，其中： 评价为“好”的 40 项 评价为“一般”的 2 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项 | 共 18 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 4 项 | 共 225 项，其中： 评价为“好”的 200 项 评价为“一般”的 25 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 17 项，其中： 经审查符合要求 17 项 经核实符合要求 17 项 | 共 55 项，其中： 资料核查符合要求 35 项 实体抽查符合要求 20 项 | 共 150 项，其中： 评价为“好”的 150 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项 | 共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项 | 共 21 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 5 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项 | 共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项 | 共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项 | 共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项 | 共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项 | 共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项 | 共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项 | 共 225 项，其中： 评价为“好”的 205 项 评价为“一般”的 20 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项 | 共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项 | 共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股凤凰里二期项目基坑支护、土石方工程/桩基工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|---|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项 | 共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 项 | 共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核实符合要求 项 | 共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项 | 共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目装修工程（标段二）

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|---|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项 | 共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项 | 共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 2 项 | 共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项 | 共 9 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 2 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目弱电智能化工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求__项 | 共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目装修工程（标段一）

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项 | 共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项 | 共 96 项，其中： 评价为“好”的 96 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项 | 共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项 | 共 96 项，其中： 评价为“好”的 96 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目消防设施安装工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--------------------------------------|--|---------------------------------------|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共5项，其中： 经审查符合要求5项 经核实符合要求5项 | 共3项，其中： 资料核查符合要求3项 实体抽查符合要求3项 | 共5项，其中： 评价为“好”的5项 评价为“一般”的0项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目燃气工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|---|---|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 燃气工程 | 符合要求 | 共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项 | 共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项 | 共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的__项 |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目商品房批量装修工程（1栋 1-4单元楼）

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--------------------------------------|--|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共12项，其中： 经审查符合要求12项 经核实符合要求12项 | 共5项，其中： 资料核查符合要求5项 实体抽查符合要求5项 | 共127项，其中： 评价为“好”的127项 评价为“一般”的0项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共5项，其中： 经审查符合要求5项 经核实符合要求5项 | 共2项，其中： 资料核查符合要求2项 实体抽查符合要求2项 | 共127项，其中： 评价为“好”的127项 评价为“一般”的0项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：大悦城控股悦章凤凰里项目园林景观工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|---|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项 | 共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项 | 共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项 |
| 室外工程 | 符合要求 | 共 28 项，其中： 经审查符合要求 28 项 经核实符合要求 28 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项 |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



四、验收人员签名

| 序号 | 姓名 | 工作单位 | 职务 | 职称 | 签名 |
|----|-----|---------------|--------|-------|-----|
| 1 | 卢川原 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 项目经理 | 工程师 | 卢川原 |
| 2 | 冯宏明 | 深圳市金发建设工程有限 | | | |
| 3 | 游业君 | 云帆国际 | 项目经理 | 工程师 | 游业君 |
| 4 | 姚德慧 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 总监 | 工程师 | 姚德慧 |
| 5 | 李能琦 | 中国建筑第二工程局有限 | 项目经理 | 工程师 | 李能琦 |
| 6 | 李红军 | 北京中建研设计有限公司 | 项目负责人 | 高级工程师 | 李红军 |
| 7 | 李喜宏 | 深圳中安建设工程有限 | 项目经理 | 造价工程师 | 李喜宏 |
| 8 | 刘玲玲 | 深圳中安建设集团有限 | 项目经理 | 工程师 | 刘玲玲 |
| 9 | 袁川 | 江苏中安建设服务有限 | 项目经理 | 工程师 | 袁川 |
| 10 | 张广博 | 深圳市金发建设工程有限 | 项目经理 | 工程师 | 张广博 |
| 11 | 杨杰 | 深圳市燃气工程监 | 总监(燃气) | 工程师 | 杨杰 |
| 12 | 秦语辉 | 深圳市语云智能科技有限 | 项目负责人 | 工程师 | 秦语辉 |
| 13 | 丁思磊 | 深圳市瑞迪兴智能科技有限 | 项目经理 | 工程师 | 丁思磊 |
| 14 | 王佳 | 江苏瑞鼎泰建设工程有限 | 项目经理 | 工程师 | 王佳 |
| 15 | 于文台 | 江苏隆鼎泰建设工程有限 | 项目经理 | 工程师 | 于文台 |
| 16 | 阮仁峰 | 重庆市通岩工程有限 | 项目经理 | 高级工程师 | 阮仁峰 |
| 17 | 刘雪波 | 深圳市升洁同环 | 项目经理 | 工程师 | 刘雪波 |
| 18 | 付环波 | 上海水石景观环境 | 项目负责人 | 工程师 | 付环波 |
| 19 | | | | | |



五、工程档案核查情况

| 类别 | | 核查意见 | 纸质 | 电子 |
|------------|------------|----------|----|----|
| 工程文件 | 工程准备阶段文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 监理文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 施工文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 各分部（专业）竣工图 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| 声像文件 | | 已形成 | | |
| 竣工图 CAD 文件 | | 已形成 | | |
| BIM 竣工模型数据 | | 已形成 | | |

- ☑ 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。



六、各专项验收结论

| 序号 | 专项验收 | 结论 |
|----|-------------------|--|
| 1 | 人防工程 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 2 | 特种设备 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 3 | 水土保持设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 4 | 防雷装置 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 5 | 环境保护设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 6 | 海绵设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 7 | 通信工程配套 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 8 | 节水、排水设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 9 | 有线电视网络设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 10 | 涉及国家安全事项的建设 项目 | / |
| 11 | 无障碍设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 12 | 住宅光纤到户 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 13 | 住宅信报箱 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 14 | 绿色建筑 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 15 | 新能源汽车充电设施 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 16 | 城建档案 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，档案质量核查合格，同意验收通过。 |
| 17 | 燃气工程 | 该项目工程档案收集齐全，签章真实完备，竣工图与实物相符，质量核查合格，同意验收通过。 |
| 18 | 其它专项 | / |
| | | |



七、工程验收结论及备注

本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2024年11月22日）。

建设单位（公章）：
单位（项目）负责人：[Signature]

2024年11月22日

监理单位（公章）：
总监理工程师：[Signature]

2024年11月22日

监理单位（公章）：
总监理工程师：[Signature]

2024年11月22日

施工单位（公章）：
单位（项目）负责人：[Signature]

2024年11月22日

设计单位（公章）：
单位（项目）负责人：[Signature]

2024年11月22日

中华人民共和国一级注册建造师
姓名：李海峰
注册号：1100888-072
有效期至：2024年12月

| | |
|---|---|
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 刘玲波 2024年11月22日</p> | <p>设计单位(公章): 单位(项目)负责人: 刘玲波 2024年11月22日</p> |
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 刘玲波 2024年11月22日</p> | <p>设计单位(公章): 单位(项目)负责人: 刘玲波 2024年11月22日</p> |
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> | <p>设计单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> |
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> | <p>设计单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> |
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 张陈晨 2024年11月22日</p> | <p>勘察单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> |
| <p>施工单位(公章): 单位(项目)负责人: 刘雪波 2024年11月22日</p> | <p>勘察单位(公章): 单位(项目)负责人: 李刚 2024年11月22日</p> |

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名: 万仁锋
注册号: 5000681-AY010
有效期: 至2024年12月



会议签到表

会议名称: 大悦城悦康凤凰里项目竣工验收会议

主持人: 陈小春

会议时间: 2024年 11月22日 星期 五 地点: 会议室

| 序号 | 姓名 | 单位名称 | 职务 | 联系电话 |
|----|-----|------------------|--------|-------------|
| 1 | 陈峰 | 大悦城悦康凤凰里项目管理有限公司 | 项目经理 | |
| 2 | 张宇 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 工程师 | 1598939762 |
| 3 | 李峰 | 北京中外建建筑设计有限公司 | 项目负责人 | 13760449878 |
| 4 | 袁志宏 | 深圳市宇峰建设工程有限公司 | 项目经理 | 13510873010 |
| 5 | 左原 | 矩阵 | 项目经理 | |
| 6 | 刘玲玲 | 深圳市德建集团有限公司 | 项目经理 | |
| 7 | 游业君 | 云帆国际 | 项目经理 | |
| 8 | 李峰 | 江苏华建建设股份有限公司 | 项目经理 | 13725525367 |
| 9 | 杨杰 | 深圳市燃气工程监理有限公司 | 总监(燃气) | |
| 10 | 张平 | 深圳市金建工程咨询有限公司 | 项目经理 | |
| 11 | 李浩 | 深圳市德建集团有限公司 | 项目负责人 | 15889672228 |
| 12 | 李浩 | 深圳市德建集团有限公司 | 项目负责人 | 15365617255 |
| 13 | 丁思杰 | 深圳市瑞迪兴智能科技有限公司 | 项目经理 | 13428164455 |
| 14 | 于文发 | 深圳市隆兴建设工程有限公司 | 项目经理 | 15850870189 |
| 15 | 万仁锋 | 重庆通岩土工程有限公司 | 项目经理 | 18682151869 |
| 16 | 李能瑞 | 中国建筑第二工程局有限公司 | 项目经理 | 17744518539 |
| 17 | 刘雪波 | 深圳市升升国际电气有限公司 | 项目经理 | 18928487981 |
| 18 | 冯永成 | 深圳市金建工程咨询有限公司 | 项目经理 | 13823274025 |
| 19 | 徐作强 | 上海水石景观环境设计有限公司 | 项目负责人 | 15140469257 |
| 20 | | | | |
| 21 | | | | |



福海街道福海小学新建工程（监理）

中标通知书

标段编号：2020-440306-83-01-010428004001

标段名称：福海街道福海小学新建工程（监理）

建设单位：深圳市宝安区福海街道办事处

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市中安项目管理有限公司

中标价：303.019909万元

中标工期：1090

项目经理(总监)：徐光学



本工程于 2021-05-26 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团宝安分公司)进行招标，2021-07-21 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)：



Handwritten signature of the bidding agency representative.

招标人(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：
日期：2021-08-03



Handwritten signature of the bidder representative.

查验码：1387246517146304

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy



工作调动证明

兹有我公司注册监理工程师徐光学(身份证号: 620402196707270416、证书编号: 00235001), 根据工作需要, 经公司研究决定: 该同志从“福海街道福海小学新建工程”调离, 原有工作由具有同等资质的注册监理工程师姚儒想(身份证号: 360424198609211934、证书编号: 00606922)负责。

特此证明。

深圳市中安项目管理有限公司

日期: 2021年 7 月 8 日

建设单位意见: 同意变更

日期: 2021年 7 月 8 日



正本

| | |
|------|------------------|
| 合同编号 | FH(HT)2020012-16 |
| 资金来源 | 区政府投资 |

此份财政办存

深圳市工程监理与相关服务 合同

工程名称：福海街道福海小学新建工程（监理）

工程地点：深圳市宝安区福海街道

委托人：深圳市宝安区福海街道办事处

监 理 人：深圳市中安项目管理有限公司



第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市宝安区福海街道办事处

监理人(全称): 深圳市中安项目管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》和《深圳经济特区建设工程监理条例》及其它有关法律、法规规定,经过双方协商一致,签订本合同。

一、工程概况

工程名称: 福海街道福海小学新建工程(监理)

工程地点: 深圳市宝安区福海街道

工程规模: 本项目位于深圳市宝安区福海街道内,富桥大道以东,桥塘路以西,育桥路以北。学校占地面积约 7828.4 m²,办学规模按照 24 个班/1080 个学位的小学标准进行建设。本项目新建总建筑面积为 26225 m²,其中包括:①必配校舍 17073 m²,含教学及辅助用房 13349 m²、办公用房 1224 m²、生活服务用房 2500 m²;②选配校舍 7612 m²,含架空层 2148 m²,地下停车库及设备用房 5464m²(拟提供小车停车位 87 个);③教师宿舍 1540 m²(拟提供教师宿舍 44 间);④同步建设室外配套设施。项目总投资 20593.30 万元,其中建安费 17628.12 万元。

工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: II

投资性质: 政府投资 100% 工程概算投资额: 20593.30 万元

招标部分工程建安费为: 17628.12 万元

其它: /

第二条、词语含义

本合同协议书中的有关词语含义与本合同通用条件、专用条件中的定义相同。

第三条、合同组成部分

下列文件均为本合同的组成部分,其解释顺序依次如下:

- 3.1 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件;
- 3.2 协议书;



3.3 专用条件、附加协议条款及合同附件；

3.4 本合同通用条件；

3.5 中标通知书或监理委托书；

3.6 监理投标书。

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程：_____ / _____

2. 市政公用工程：**主要建设内容包括但不限于：土建工程、安装工程、配套工程等。详见施工图纸和施工图预算审定书所含所有内容。**_____

3. 其他工程：_____ / _____

五、工程监理服务期限

5. 1 勘察阶段服务期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共_____日历天（或自_____起至_____止，暂计_____日历天）。

5. 2 设计阶段服务期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共_____日历天（或自_____起至_____止，暂计_____日历天）。

5. 3 施工阶段服务期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共365日历天（或自工程开工之日起至工程竣工验收之日止，暂定365日历天）。

5. 4 保修阶段服务期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共730日历天（或自工程竣工验收之日起至满两年止，暂计730日历天）。

5. 5 其他服务期限自_____年___月___日起至_____年___月___日止，共_____日历天（或自_____起至_____止，暂计_____日历天）。

六、工程监理服务酬金

双方商定，本工程各阶段监理服务收费计取依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）的《建设工程监理与相关服务人员人工日费用标准》执行。



6.1 勘察阶段、设计阶段、设备采购监造阶段监理收费：

6.1.1 勘察阶段、设计阶段、设备采购监造阶段监理人委派的监理人员数量与费用标准

| 序号 | 监理服务人员职级 | 监理人员数量（人） | | | 工日费用标准（元/天·人） | | 暂定工作日（天） | 折算成月数（个月） |
|----|-----------|-----------|------|----------|---------------|----------|----------|-----------|
| | | 勘察阶段 | 设计阶段 | 设备采购监造阶段 | 《规定》的标准范围 | 双方协商一致标准 | | |
| 1 | 高级专家 | | | | 1000~1200 | | | |
| 2 | 高级职称人员 | | | | 800~1000 | | | |
| 3 | 中级职称人员 | | | | 600~800 | | | |
| 4 | 初级及以下职称人员 | | | | 300~600 | | | |

注：双方商定的工日费用标准必须在《规定》标准范围内。

6.1.2 勘察阶段、设计阶段、设备采购监造阶段的服务收费额

勘察阶段、设计阶段、设备采购监造阶段的服务收费额为下式各职级监理人员的费用之和。经核算：勘察阶段服务收费额暂定为：___/___万元；设计阶段服务收费额暂定为：___/___万元；设备采购监造阶段收费额暂定为___/___万元。

勘察阶段、设计阶段服务或设备采购监造阶段收费额 = (①数量×双方协商一致标准×暂定工作日) + (②数量×协商一致×暂定工作日) + (③数量×协商一致×暂定工作日) + (④数量×协商一致×暂定工作日)

6.2 施工阶段监理服务收费：

6.2.1 本工程建筑安装工程费为 17628.12 万元，设备购置费为___ 0 ___万元，联合试运转费为___ 0 ___万元。

6.2.2 本工程的施工监理服务收费按照 17628.12 万元（工程概算投资额或建筑安装工程费）分档定额计费。



委托人：(签章)



法定代表人或其委托代理人：

开户银行：

账号：

住所：

邮编：

电话：

传真：

电子邮箱：

监理人：(签章)



法定代表人或其委托代理人：

赵特锐

开户银行：

账号：

住所：

邮编：

电话：

传真：

电子邮箱：

合同经办人：

合同复核人：

合同签订时间：2021年08月04日



深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 福海街道福海小学新建工程

验收日期： 2024年5月28日

建设单位（盖章）： 深圳市宝安区福海街道办事处





填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。



一、工程概况

| | | | |
|----------------|--|----------|---|
| 项目编号 | 2020-4403-06-83-01-010428 | 项目代码 | |
| 项目名称 | 福海街道福海小学 新建工程 | 项目曾用名 | |
| 工程地点 | 福海街道桥头社区 | | |
| 建筑面积 | 26225m ² | 工程造价 | 14541.594436 万元 |
| 结构类型 | 框架结构 | 层数 | 地下 2 层、地上最高 9 层 |
| 立项批准 文号 | 宝发改政投【2020】 19 号 | 宗地号 | A207-0138 |
| 用地规划许 可证号 | 地 字 第 44030620200092 号 | 工程规划许可证号 | 深规划资源建许字 BA-2021-0107 号 |
| 施工许 可证号 | 2020-440306-83-01-01042801 2020-440306-83-01-01042802 | 监理许可证号 | / |
| 开工日期 | 2021 年 11 月 25 日 | 验收日期 | 2021 年 5 月 28 日 |
| 监督单位 | 深圳市宝安区住房和 建设事务中心 | 监督编号 | 2020-440306-83-01-01042801/ 2020-440306-83-01-01042802 |
| 建设单位 | 深圳市宝安区福海街道办事处 | | |
| 勘察单位 | 中慧长源工程设计集团有限公司 | | |
| 设计单位 | 深圳壹创国际设计股份有限公司 | | |
| 总包单位 | 深圳市建设（集团）有限公司 | | |
| 承建单位 （土建） | 深圳市建设（集团）有限公司 | | |
| 承建单位 （设备安装） | 深圳市建设（集团）有限公司 | | |
| 承建单位 （装修） | 深圳市建设（集团）有限公司 | | |
| 监理单位 | 深圳市中安项目管理有限公司 | | |
| 施工图审查 单位 | 广东广玉源工程技术设计咨询有限公司 | | |



二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

| | |
|-----|--------------------|
| 组长 | 任鹏飞 |
| 副组长 | 林振辉、姚儒想、赵惠中 |
| 组员 | 成国亭、曲威、陈松清、黄洪生、庄展开 |

2 专业组

| 专业组 | 组长 | 组员 |
|----------|-----|--------------------|
| 建筑工程 | 赵惠中 | 刘凯、周伟健、曾其鸿、方卫忠、周志超 |
| 建设设备安装工程 | 范绍习 | 李宁、贺艳峰、李开树 |
| 工程质控资料 | 黄晓玲 | 黄晓玲、龙晓华 |

(二) 验收程序

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



三、工程质量评定

单位工程：福海街道福海小学新建工程-1 栋教学楼

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项 | 共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核实符合要求 24 项 | 共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项 | 共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 18 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项 | 共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：福海街道福海小学新建工程-2 栋教学楼

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项 | 共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核实符合要求 24 项 | 共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项 | 共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 18 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项 | 共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



三、工程质量评定

单位工程：福海街道福海小学新建工程-3 栋宿舍楼

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计 | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计 | 观感质量验收抽查结果统计 |
|----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 主体结构 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑装饰装修 | 符合要求 | 共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 屋面 | 符合要求 | 共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项 | 共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项 | 共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑给水、排水及采暖 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 通风与空调 | 符合要求 | 共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核实符合要求 24 项 | 共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项 | 共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑电气 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项 | 共 18 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 智能建筑 | 符合要求 | 共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项 | 共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项 | 共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 建筑节能 | 符合要求 | 共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项 | 共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项 | 共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项 |
| 电梯 | 符合要求 | 共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项 | 共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项 | 共 10 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 项 |
| | | | | |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



四、验收人员签名

| 序号 | 姓名 | 工作单位 | 职务 | 职称 | 签名 |
|----|-----|----------------|-------|-----|----|
| 1 | 任鹏飞 | 深圳市宝安区福海街道办事处 | 项目负责人 | 工程师 | |
| 2 | 成国亭 | 深圳壹创国际设计股份有限公司 | 项目负责人 | | |
| 3 | 姚儒想 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 监理总监 | 工程师 | |
| 4 | 曲威 | 中慧长源工程设计集团有限公司 | 项目负责人 | | |
| 5 | 赵惠中 | 深圳市建设(集团)有限公司 | 项目经理 | 工程师 | |
| 6 | 庄磊 | 深圳市中安项目管理有限公司 | 专监 | 工程师 | |
| 7 | 范绍日 | 深圳建设 | 电气工程师 | 工程师 | |
| 8 | 曾其浩 | 深圳建设 | 造价工程师 | 工程师 | |
| 9 | 周伟健 | 深圳建设 | 技术员 | 工程师 | |
| 10 | 董晓玲 | 深圳建设 | 资料员 | | |
| 11 | 朱斌 | 深圳建设 | 技术总工 | 工程师 | |
| 12 | 冯国政 | 深圳建设 | 技术员 | 工程师 | |
| 13 | 韦建其 | 深圳建设 | 预算员 | | |
| 14 | 钟绍洪 | 深圳建设 | 施工员 | | |
| 15 | 李研 | 深圳建设 | 施工员 | | |
| 16 | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |



五、工程档案核查情况

| 类别 | | 核查意见 | 纸质 | 电子 |
|------------|------------|----------|----|----|
| 工程文件 | 工程准备阶段文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 监理文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 施工文件 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| | 各分部（专业）竣工图 | 真实、完整、齐全 | √ | √ |
| 声像文件 | | 已形成 | | |
| 竣工图 CAD 文件 | | 已形成 | | |
| BIM 竣工模型数据 | | 已形成 | | |

已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。



六、各专项验收结论

| 序号 | 专项验收 | 结论 |
|----|-------------------|------|
| 1 | 人防工程 | 验收合格 |
| 2 | 特种设备 | 验收合格 |
| 3 | 水土保持设施 | 验收合格 |
| 4 | 防雷装置 | 验收合格 |
| 5 | 环境保护设施 | / |
| 6 | 海绵设施 | 验收合格 |
| 7 | 通信工程配套 | 验收合格 |
| 8 | 节水、排水设施 | 验收合格 |
| 9 | 有线电视网络设施 | / |
| 10 | 涉及国家安全事项的建设 项目 | / |
| 11 | 无障碍设施 | 验收合格 |
| 12 | 住宅光纤到户 | / |
| 13 | 住宅信报箱 | / |
| 14 | 绿色建筑 | 验收合格 |
| 15 | 新能源汽车充电设施 | 验收合格 |
| 16 | 城建档案 | 验收合格 |
| 17 | 燃气工程 | / |
| 18 | 其它专项 | |
| | | |

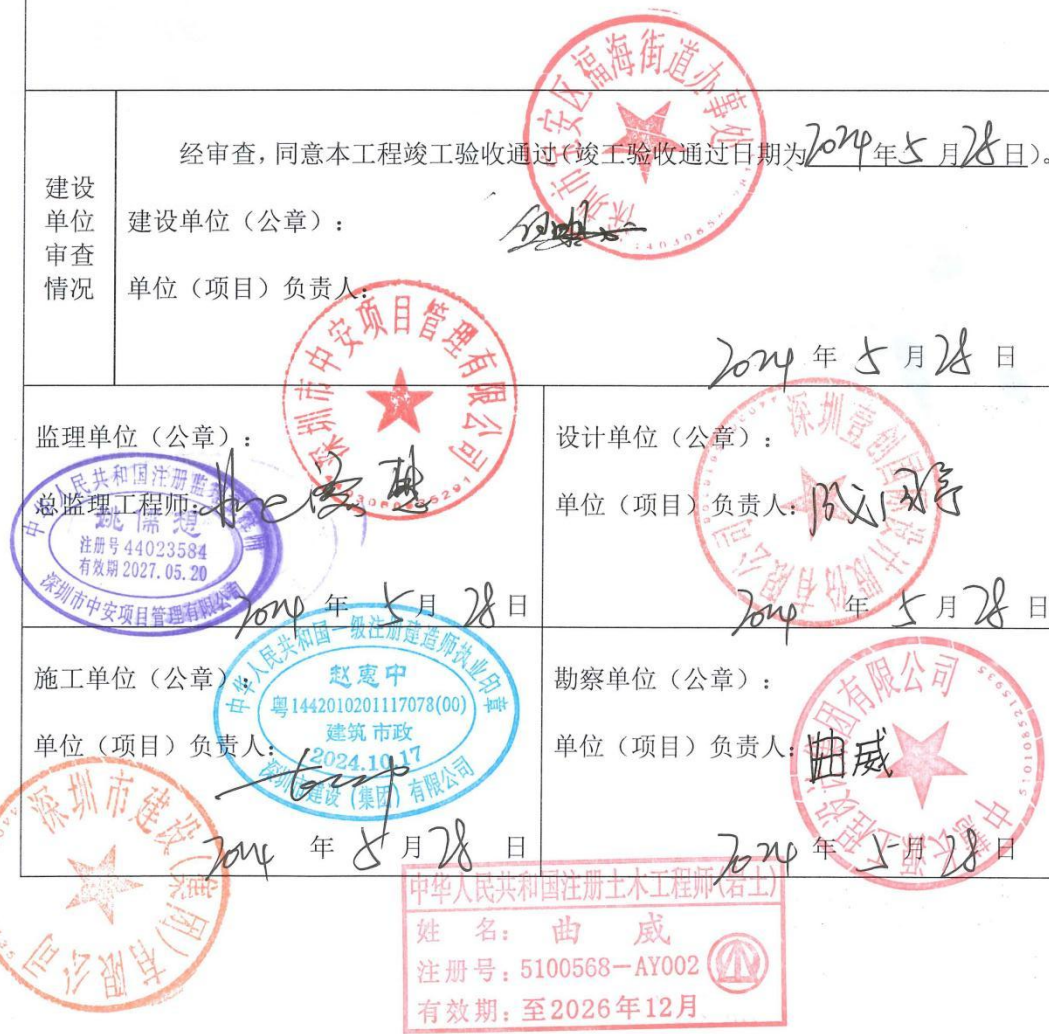


七、工程验收结论及备注

本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

经审查，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为2024年5月28日)。

| | |
|----------|-------------------------|
| 建设单位审查情况 | 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人： |
| 监理单位（公章） | 设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： |
| 施工单位（公章） | 勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人： |





总监理工程师任职证明

致：深圳地铁置业集团有限公司

兹证明 姚儒想同志，性别男，身份证号码：360424198609211934，自 2021 年 8 月起正式担任我公司的总监理工程师。

任职单位（盖章）：深圳市中安项目管理有限公司

日期：2026 年 2 月 28 日





深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

姓名: 姚儒想

社保电脑号: 628407501

身份证号码: 360424198609211934

页码: 1

参保单位名称: 深圳市中安项目管理有限公司

单位编号: 20299261

计算单位: 元

| 缴费年 | 月 | 单位编号 | 养老保险 | | | 医疗保险 | | | 生育 | | 工伤保险 | | 失业保险 | | | | |
|------|----|----------|--------|--------|--------|------|-------|-------|-------|----|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| | | | 基数 | 单位交 | 个人交 | 险种 | 基数 | 单位交 | 个人交 | 险种 | 基数 | 单位交 | 基数 | 单位交 | 个人交 | | |
| 2021 | 08 | 20299261 | 2200.0 | 308.0 | 176.0 | 4 | 11620 | 52.29 | 11.62 | 1 | 2200 | 9.9 | 2200 | 7.26 | 2200 | 15.4 | 6.6 |
| 2021 | 09 | 20299261 | 2200.0 | 308.0 | 176.0 | 4 | 11620 | 52.29 | 11.62 | 1 | 2200 | 9.9 | 2200 | 7.26 | 2200 | 15.4 | 6.6 |
| 2021 | 10 | 20299261 | 2200.0 | 308.0 | 176.0 | 4 | 11620 | 52.29 | 11.62 | 1 | 2200 | 9.9 | 2200 | 7.26 | 2200 | 15.4 | 6.6 |
| 2021 | 11 | 20299261 | 2200.0 | 308.0 | 176.0 | 4 | 11620 | 52.29 | 11.62 | 1 | 2200 | 9.9 | 2200 | 7.26 | 2200 | 15.4 | 6.6 |
| 2021 | 12 | 20299261 | 2200.0 | 308.0 | 176.0 | 4 | 11620 | 52.29 | 11.62 | 1 | 2200 | 9.9 | 2200 | 7.26 | 2200 | 15.4 | 6.6 |
| 2022 | 01 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 4 | 11620 | 52.29 | 11.62 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 7.79 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 02 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 4 | 11620 | 52.29 | 11.62 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 7.79 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 03 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 4 | 11620 | 52.29 | 11.62 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 3.89 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 04 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 4 | 11620 | 46.48 | 11.62 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 3.89 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 05 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 4 | 11620 | 46.48 | 11.62 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 06 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 4 | 11620 | 46.48 | 11.62 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 07 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 64.82 | 25.93 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 08 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 64.82 | 25.93 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 09 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 64.82 | 25.93 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 10 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 11 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2022 | 12 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 10.62 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 01 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 11.8 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 02 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 11.8 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 03 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 11.8 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 04 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 11.8 | 2360 | 6.23 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 05 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 11.8 | 2360 | 7.79 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 06 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 11.8 | 2360 | 7.79 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 07 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 11.8 | 2360 | 7.79 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 08 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 11.8 | 2360 | 7.79 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 09 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 12964 | 77.78 | 25.93 | 1 | 2360 | 11.8 | 2360 | 7.79 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 10 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 6123 | 91.85 | 30.62 | 1 | 6123 | 30.62 | 2360 | 7.79 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 11 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 6123 | 91.85 | 30.62 | 1 | 6123 | 30.62 | 2360 | 7.79 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2023 | 12 | 20299261 | 2360.0 | 330.4 | 188.8 | 2 | 6123 | 91.85 | 30.62 | 1 | 6123 | 30.62 | 2360 | 7.79 | 2360 | 16.52 | 7.08 |
| 2024 | 01 | 20299261 | 3523.0 | 493.22 | 281.84 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 7.79 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 02 | 20299261 | 3523.0 | 493.22 | 281.84 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 7.79 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 03 | 20299261 | 3523.0 | 493.22 | 281.84 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 15.58 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 04 | 20299261 | 3523.0 | 528.45 | 281.84 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 15.58 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 05 | 20299261 | 3523.0 | 528.45 | 281.84 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 15.58 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 06 | 20299261 | 3523.0 | 528.45 | 281.84 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 15.58 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 07 | 20299261 | 4492.0 | 673.8 | 359.36 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 08 | 20299261 | 4492.0 | 673.8 | 359.36 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 09 | 20299261 | 4492.0 | 673.8 | 359.36 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 10 | 20299261 | 4492.0 | 673.8 | 359.36 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 11 | 20299261 | 4492.0 | 673.8 | 359.36 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2024 | 12 | 20299261 | 4492.0 | 673.8 | 359.36 | 2 | 6475 | 97.13 | 32.38 | 1 | 6475 | 32.38 | 2360 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2025 | 01 | 20299261 | 4492.0 | 718.72 | 359.36 | 2 | 6733 | 101.0 | 33.67 | 1 | 6733 | 33.67 | 2520 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2025 | 02 | 20299261 | 4492.0 | 718.72 | 359.36 | 2 | 6733 | 101.0 | 33.67 | 1 | 6733 | 33.67 | 2360 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2025 | 03 | 20299261 | 4492.0 | 718.72 | 359.36 | 2 | 6733 | 101.0 | 33.67 | 1 | 6733 | 33.67 | 2520 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2025 | 04 | 20299261 | 4492.0 | 718.72 | 359.36 | 2 | 6733 | 101.0 | 33.67 | 1 | 6733 | 33.67 | 2520 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2025 | 05 | 20299261 | 4492.0 | 718.72 | 359.36 | 2 | 6733 | 101.0 | 33.67 | 1 | 6733 | 33.67 | 2520 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |
| 2025 | 06 | 20299261 | 4492.0 | 718.72 | 359.36 | 2 | 6733 | 101.0 | 33.67 | 1 | 6733 | 33.67 | 2520 | 21.24 | 2360 | 18.88 | 4.72 |





深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：姚倩想

社保电脑号：628407501

身份证号码：360424198609211934

页码：2

参保单位名称：深圳市中安项目管理有限公司

单位编号：20299261

计算单位：元

Table with columns for year, month, unit number, and insurance types (Pension, Medical, Maternity, Work Injury, Unemployment). It lists monthly contribution details from 2025 to 2026.



备注：

- 1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验证码（339276d7997ce20j）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号 20299261 单位名称 深圳市中安项目管理有限公司





总监理工程师奖项情况

| 序号 | 获奖工程名称 | 获奖名称 | 颁奖单位 | 获奖时间 | 级别 |
|----|------------------|--------------------|-----------|---------|----|
| 1 | 大悦城控股悦章凤凰里主体工程工程 | 广东省房屋市政工程安全生产标准化工地 | 广东省建筑安全协会 | 2025.12 | 省奖 |
| 2 | 福海街道福海小学新建工程 | 深圳市优质结构工程奖 | 深圳建筑业协会 | 2023.08 | 市级 |



大悦城控股悦章凤凰里主体工程工程-广东省房屋市政工程安全生产标准化工地





荣誉证书



姚儒想：

你负责监理的“大悦城控股悦章凤凰里主体工程”工程项目，荣获2025年“广东省房屋市政工程安全生产标准化工地”

特发此证

广东省建筑安全协会

二零二五年十二月



福海街道福海小学新建工程-深圳市优质结构工程奖





投标人获奖情况

| 序号 | 获奖工程名称 | 获奖名称 | 颁奖单位 | 获奖时间 | 级别 |
|----|-------------------------------------|---------------------------|---------------|---------|----|
| 1 | 茶山翔国光电二期建设项目 1 号 厂房、2 号厂房、3 号地下室 | 广东省建设工程优质结构 奖 | 广东省建筑业协会 | 2023.01 | 省级 |
| 2 | 大悦城控股悦章凤凰里主体工程 工程 | 广东省房屋市政工程安全 生产标准化工地 | 广东省建筑安全协 会 | 2025.12 | 省奖 |
| 3 | 隔岸新兴产业大楼、隔岸智创大 厦工程 | 深圳市优质结构工程奖 | 深圳建筑业协会 | 2025.8 | 市级 |
| 4 | 鸿桥世纪名园工程 | 深圳市建设工程安全生产 与文明施工优良工地奖 | 深圳建筑业协会 | 2024.04 | 市级 |
| 5 | 福海街道福海小学新建工程 | 深圳市优质结构工程奖 | 深圳建筑业协会 | 2023.08 | 市级 |
| 6 | 海德府项目主体工程工程 | 深圳市建设工程安全生产 与文明施工优良工地奖 | 深圳建筑业协会 | 2023.04 | 市级 |

茶山翔国光电二期建设项目 1 号厂房、2 号厂房、3 号地下室-广东省建设工程
优质结构奖

广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市中安项目管理有限公司监理的
茶山翔国光电二期建设项目1号厂房、2号厂房、
3号地下室 工程评定为
二〇二二年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证

粤建工程优质结构证字（2022）460C 号

二〇二二年一月十六日





大悦城控股悦章凤凰里主体工程工程-广东省房屋市政工程安全生产标准化工地





隔岸新兴产业大楼、隔岸智创大厦工程-深圳市优质结构工程奖





鸿桥世纪名园工程-深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖

2024/4/22 17:12

证书打印-深圳建筑业协会



www.szjzy.org.cn/administrator/pingyou/honorinfo.aspx?infoid=2632&typeld=40

1/2



福海街道福海小学新建工程-深圳市优质结构工程奖



海德府项目主体工程工程-深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖





投标人近两年财务报表

| 资产负债表（万元） | | | | 利润表（万元） | | | |
|---------------|--------|--------------|--------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 2023 年 | | 2024 年 | | 2023 年 | | 2024 年 | |
| 资产规模 | 资产负债率 | 资产规模 | 资产负债率 | 营业收入 | 净利润 | 营业收入 | 净利润 |
| 6319.21 万元 | 19.54% | 5841.9 万元 | 14.37% | 3963.15 万元 | -27.68 万元 | 3560.47 万元 | -81.81 万元 |



2023 年财务审计报告

深圳市中安项目管理有限公司

2023 年度审计报告

| 目 录 | 页 次 |
|------------------|------|
| 一、审计报告 | 1-2 |
| 二、资产负债表 | 3-4 |
| 三、利润表 | 5 |
| 四、现金流量表 | 6-7 |
| 五、所有者权益（股东权益）变动表 | 8 |
| 六、财务报表附注 | 9-24 |



CPA 深圳市深业会计师事务所（普通合伙）

电话：0755-88316058 地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路 11 号海松大厦 B 座 401

机密

深业审字[2024]第 095 号

审计报告

深圳市中安项目管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市中安项目管理有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年三月二十日



资产负债表（一）

2023年12月31日

编制单位：深圳市中安项目管理有限公司

单位：元

| 资产 | 注释 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---------------|----|---------------|---------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 1 | 9,159,378.87 | 6,120,759.64 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 2 | 6,100,179.14 | 7,053,462.61 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 3 | 1,109,442.41 | 1,302,933.80 |
| 其他应收款 | 4 | 1,049,441.66 | 1,601,406.13 |
| 存货 | | | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售的资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | | 17,418,442.08 | 16,078,562.18 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | | |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | 5 | 773,633.70 | 1,218,676.61 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | 6 | 45,000,000.00 | |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 45,773,633.70 | 1,218,676.61 |
| 资产总计 | | 63,192,075.78 | 17,297,238.79 |

（所附注释是财务报表的组成部分）



资产负债表（二）

2023年12月31日

编制单位：深圳市中安项目管理有限公司

单位：元

| 负债和所有者权益(或股东权益) | 注释 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----------------------|----|---------------|---------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 7 | 489,193.09 | 438,908.31 |
| 预收款项 | 8 | 212,438.22 | 429,290.97 |
| 合同负债 | | | |
| 应付职工薪酬 | 9 | 2,108,162.40 | 759,722.10 |
| 应交税费 | 10 | 405,273.10 | 193,357.88 |
| 其他应付款 | 11 | 9,135,240.93 | 14,047,345.53 |
| 持有待售的负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 12,350,307.74 | 15,868,624.79 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | - | - |
| 负债合计 | | 12,350,307.74 | 15,868,624.79 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 12 | 50,000,000.00 | 310,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | | | |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | | |
| 未分配利润 | 13 | 841,768.04 | 1,118,614.00 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 50,841,768.04 | 1,428,614.00 |
| 负债和所有者权益(或股东权益)总计 | | 63,192,075.78 | 17,297,238.79 |

（所附注释是财务报表的组成部分）



利润表

2023年度

编制单位：深圳市中安项目管理有限公司

单位：元

| 项 目 | 注释 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------------------------|----|---------------|---------------|
| 一、营业收入 | 14 | 39,631,556.61 | 29,896,565.29 |
| 减：营业成本 | 14 | 20,656,108.27 | 17,735,816.81 |
| 税金及附加 | | 144,563.06 | 93,281.38 |
| 销售费用 | 15 | 39,554.72 | 175,016.00 |
| 管理费用 | 16 | 16,259,988.41 | 8,202,020.07 |
| 研发费用 | 17 | 2,963,117.19 | 2,840,173.70 |
| 财务费用 | 18 | 1,628.14 | -206.57 |
| 其中：利息费用 | | | |
| 利息收入 | 18 | 8,683.65 | |
| 加：其他收益 | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | -433,403.18 | 850,463.90 |
| 加：营业外收入 | | 169,668.89 | 237,618.02 |
| 减：营业外支出 | | 13,111.67 | 4,011.16 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | -276,845.96 | 1,084,070.76 |
| 减：所得税费用 | | | |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | -276,845.96 | 1,084,070.76 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | -276,845.96 | 1,084,070.76 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4.其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5.现金流量套期储备 | | | |
| 6.外币财务报表折算差额 | | | |
| 六、综合收益总额 | | -276,845.96 | 1,084,070.76 |
| 七、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | | |
| （二）稀释每股收益 | | | |

补充资料：

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------|------|------|
| 1.出售、处置部门或被投资单位所得收益 | | |
| 2.自然灾害发生的损失 | | |
| 3.会计政策变更增加（或减少）利润总额 | | |
| 4.会计估计变更增加（或减少）利润总额 | | |
| 5.债务重组损失 | | |
| 6.其他 | | |

（所附注释是财务报表的组成部分）



现金流量表(一)

2023年度

编制单位: 深圳市中安项目管理有限公司

单位: 元

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|----------------|---------------|
| 一、经营活动产生的现金流量: | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 43,144,899.03 | 30,092,810.68 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 9,597,974.83 | 10,218,427.48 |
| 经营活动现金流入小计 | 52,742,873.86 | 40,311,238.16 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 21,286,761.33 | 18,398,009.21 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 12,677,070.68 | 8,821,707.82 |
| 支付的各项税费 | 1,832,205.65 | 1,339,779.50 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 18,593,977.67 | 6,195,606.03 |
| 经营活动现金流出小计 | 54,390,015.33 | 34,755,102.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,647,141.47 | 5,556,135.60 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 45,004,239.30 | 1,188,793.57 |
| 投资支付的现金 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 45,004,239.30 | 1,188,793.57 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -45,004,239.30 | -1,188,793.57 |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | |
| 吸收投资收到的现金 | 49,690,000.00 | 200,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | | 2,826,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | 49,690,000.00 | 3,026,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | 2,826,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | - | 2,826,000.00 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 49,690,000.00 | 200,000.00 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 3,038,619.23 | 4,567,342.03 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | 6,120,759.64 | 1,553,417.61 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 9,159,378.87 | 6,120,759.64 |

(所附注释是财务报表的组成部分)



现金流量表（二）

2023年度

编制单位：深圳市中安项目管理有限公司

单位：元

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | -276,845.96 | 1,084,070.76 |
| 加：资产减值准备 | | |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 449,282.21 | 241,421.21 |
| 无形资产摊销 | | |
| 长期待摊费用摊销 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | | |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | | |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | | |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | | |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | | |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | | |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | 1,698,739.33 | -1,193,165.29 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -3,518,317.05 | 5,423,808.92 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,647,141.47 | 5,556,135.60 |
| 2、不涉及现金收支的投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3、现金及现金等价物净增加情况： | | |
| 现金的期末余额 | 9,159,378.87 | 6,120,759.64 |
| 减：现金的期初余额 | 6,120,759.64 | 1,553,417.61 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 3,038,619.23 | 4,567,342.03 |

（所附注释是财务报表的组成部分）



所有者权益(股东权益)变动表

2023年度

编制单位: 深圳市中安项目管理有限公司

单位: 元

| 项目 | 本年金额 | | | | | | | 上年金额 | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---------------|--------|-----|------|------|------|--------|--------------|---------------|------------|--------|-----|------|------|------|--------|-------|--------------|--------------|
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | 资本公积 | 盈余公积 | 专项储备 | 其他综合收益 | 未分配利润 | 所有者权益合计 | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | 资本公积 | 盈余公积 | 专项储备 | 其他综合收益 | 未分配利润 | 所有者权益合计 | |
| | | 优先股 | 永续债 | | | | | | | | 其他 | 优先股 | | | | | | | 永续债 |
| 一、上年年末余额 | 310,000.00 | - | - | - | - | - | - | 1,118,614.00 | 1,428,614.00 | 310,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 397,758.46 | 349,758.46 |
| 加: 会计政策变更 | 310,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 前期差错更正 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、本年年初余额 | 310,000.00 | - | - | - | - | - | - | 1,118,614.00 | 1,428,614.00 | 310,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 34,543.24 | 344,543.24 |
| 三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列) | 49,690,000.00 | - | - | - | - | - | - | -276,845.96 | 49,413,154.04 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,084,070.76 | 1,084,070.76 |
| (一) 综合收益总额 | - | - | - | - | - | - | - | -276,845.96 | -276,845.96 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,084,070.76 | 1,084,070.76 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | 49,690,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. 所有者投入的普通股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (三) 利润分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. 提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. 对所有者(或股东)的分配 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (四) 所有者权益内部结转 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6. 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 四、本年年末余额 | 50,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | 841,768.04 | 50,841,768.04 | 310,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | 1,118,614.00 | 1,428,614.00 |

(所附注是财务报表的组成部分)





2024 年财务审计报告

深圳市中安项目管理有限公司

2024 年度审计报告

| 目 录 | 页 次 |
|------------------|------|
| 一、审计报告 | 1-2 |
| 二、资产负债表 | 3-4 |
| 三、利润表 | 5 |
| 四、现金流量表 | 6-7 |
| 五、所有者权益（股东权益）变动表 | 8 |
| 六、财务报表附注 | 9-23 |

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编号：粤25UE5JSTYL





CPA 深圳市深业会计师事务所（普通合伙）

电话：0755-88316058 地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然九路 11 号海松大厦 B 座 401

机密

深业审字[2025]第 183 号

审计报告

深圳市中安项目管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市中安项目管理有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。





五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



深圳市深业会计师事务所（普通合伙）

中国深圳市

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年四月十八日



资产负债表（一）

2024年12月31日

编制单位：深圳市中安项目管理有限公司

单位：元

| 资产 | 注释 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----------------|----|----------------------|----------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 1 | 7,631,751.42 | 9,159,378.87 |
| 交易性金融资产 | | | |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 2 | 7,187,552.88 | 6,100,179.14 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 3 | 672,748.69 | 1,109,442.41 |
| 其他应收款 | 4 | 1,653,646.83 | 1,049,441.66 |
| 存货 | | | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售的资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | | 17,145,699.82 | 17,418,442.08 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | | | |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | 5 | 398,346.91 | 773,633.70 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | 40,875,000.00 | 45,000,000.00 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 41,273,346.91 | 45,773,633.70 |
| 资产总计 | | 58,419,046.73 | 63,192,075.78 |

（所附注释是财务报表的组成部分）



资产负债表（二）

2024年12月31日

编制单位：深圳市中安项目管理有限公司

单位：元

| 负债和所有者权益(或股东权益) | 注释 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----------------------|----|---------------|---------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | 6 | 342,552.96 | 489,193.09 |
| 预收款项 | 7 | 306,811.50 | 212,438.22 |
| 合同负债 | | | |
| 应付职工薪酬 | 8 | 277,665.72 | 2,108,162.40 |
| 应交税费 | 9 | 236,021.81 | 405,273.10 |
| 其他应付款 | 10 | 7,232,289.42 | 9,135,240.93 |
| 持有待售的负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 8,395,341.41 | 12,350,307.74 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | | |
| 应付债券 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | - | - |
| 负债合计 | | 8,395,341.41 | 12,350,307.74 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 11 | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | | | |
| 减：库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | | |
| 未分配利润 | 12 | 23,705.32 | 841,768.04 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 50,023,705.32 | 50,841,768.04 |
| 负债和所有者权益(或股东权益)总计 | | 58,419,046.73 | 63,192,075.78 |

（所附注释是财务报表的组成部分）



利润表

2024年度

编制单位：深圳市中安项目管理有限公司

单位：元

| 项 目 | 注释 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------------------------|----|---------------|---------------|
| 一、营业收入 | 13 | 35,604,712.52 | 39,631,556.61 |
| 减：营业成本 | 13 | 18,367,467.55 | 20,656,108.27 |
| 税金及附加 | 14 | 101,119.49 | 144,563.06 |
| 销售费用 | 15 | 49,324.86 | 39,554.72 |
| 管理费用 | 16 | 15,314,992.12 | 16,259,988.41 |
| 研发费用 | | 2,596,102.31 | 2,963,117.19 |
| 财务费用 | 17 | -4,659.55 | 1,628.14 |
| 其中：利息费用 | | | |
| 利息收入 | 17 | 13,735.70 | 8,683.65 |
| 加：其他收益 | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | -819,634.26 | -433,403.18 |
| 加：营业外收入 | | 4,737.24 | 169,668.89 |
| 减：营业外支出 | | 3,165.70 | 13,111.67 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | -818,062.72 | -276,845.96 |
| 减：所得税费用 | | | |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | -818,062.72 | -276,845.96 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | -818,062.72 | -276,845.96 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | - | - |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | - | - |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | - | - |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4.其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5.现金流量套期储备 | | | |
| 6.外币财务报表折算差额 | | | |
| 六、综合收益总额 | | -818,062.72 | -276,845.96 |
| 七、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | | | |
| （二）稀释每股收益 | | | |

补充资料：

| 项 目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------|------|------|
| 1.出售、处置部门或被投资单位所得收益 | | |
| 2.自然灾害发生的损失 | | |
| 3.会计政策变更增加（或减少）利润总额 | | |
| 4.会计估计变更增加（或减少）利润总额 | | |
| 5.债务重组损失 | | |
| 6.其他 | | |

（所附注释是财务报表的组成部分）



现金流量表(一)

2024年度

编制单位: 深圳市中安项目管理有限公司

单位: 元

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|---------------|----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量: | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 34,611,712.06 | 43,144,899.03 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 6,294,306.89 | 9,597,974.83 |
| 经营活动现金流入小计 | 40,906,018.95 | 52,742,873.86 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 18,077,413.96 | 21,286,761.33 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 13,932,173.89 | 12,677,070.68 |
| 支付的各项税费 | 2,050,288.26 | 1,832,205.65 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 8,338,166.75 | 18,593,977.67 |
| 经营活动现金流出小计 | 42,398,042.86 | 54,390,015.33 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,492,023.91 | -1,647,141.47 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流入小计 | - | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 35,603.54 | 45,004,239.30 |
| 投资支付的现金 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 35,603.54 | 45,004,239.30 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -35,603.54 | -45,004,239.30 |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 49,690,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流入小计 | - | 49,690,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | - | - |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | - | 49,690,000.00 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -1,527,627.45 | 3,038,619.23 |
| 加: 期初现金及现金等价物余额 | 9,159,378.87 | 6,120,759.64 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 7,631,751.42 | 9,159,378.87 |

(所附注释是财务报表的组成部分)



现金流量表（二）

2024年度

编制单位：深圳市中安项目管理有限公司

单位：元

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | -818,062.72 | -276,845.96 |
| 加：资产减值准备 | | |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 410,890.33 | 449,282.21 |
| 无形资产摊销 | 4,125,000.00 | |
| 长期待摊费用摊销 | - | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | | |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | - | |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | | |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | - | |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | - | |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | - | |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -1,254,885.19 | 1,698,739.33 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -3,954,966.33 | -3,518,317.05 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,492,023.91 | -1,647,141.47 |
| 2、不涉及现金收支的投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 3、现金及现金等价物净增加情况： | | |
| 现金的期末余额 | 7,631,751.42 | 9,159,378.87 |
| 减：现金的期初余额 | 9,159,378.87 | 6,120,759.64 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | -1,527,627.45 | 3,038,619.23 |

（所附注释是财务报表的组成部分）


所有者权益(股东权益)变动表
2024年度

单位: 元

| | 本年年数 | | | | | | | | | | 上年年数 | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---------------|--------|-----|----|------|-------|--------|------|------|-------------|---------------|----------------|--------|---|---|------|-------|--------|------|------|--------------|----------------|
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减:库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减:库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 50,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | 841,768.04 | 50,841,768.04 | 310,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,118,614.00 | 1,428,614.00 |
| 二、会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三、前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 五、本年年初余额 | 50,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | 841,768.04 | 50,841,768.04 | 310,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,118,614.00 | 1,428,614.00 |
| 六、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | | | | | -818,062.72 | -818,062.72 | -49,690,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | -276,845.96 | -49,413,154.04 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | -818,062.72 | -818,062.72 | | | | | | | | | | -276,845.96 | -276,845.96 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | -49,690,000.00 | | | | | | | | | | -49,690,000.00 |
| 1．所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | -49,690,000.00 | | | | | | | | | | -49,690,000.00 |
| 2．其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3．股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4．其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1．提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2．提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3．对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4．其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1．资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2．盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3．盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4．设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5．其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6．其他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 七、本年年末余额 | 50,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | 23,785.32 | 50,023,785.32 | 50,000,000.00 | - | - | - | - | - | - | - | - | 841,768.04 | 50,841,768.04 |

* 附注在财务报表报表的组成部分