

标段编号：2503-440303-04-01-125198005001

深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称：笋岗站物业开发项目营销中心、样板房及批量套图装饰装
修设计

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市市政设计研究院有限公司、梁景华设计顾问（深圳）
有限公司

日期：2026年05月26日

目录

1. 投标函	3
2. 投标报价一览表	5
3. 投标人基本情况	7
联合体牵头：深圳市市政设计研究院有限公司	7
联合体成员：梁景华设计顾问（深圳）有限公司	12
4. 投标人同类业绩	16
项目 1：西安太平坊项目	17
项目 2：山钢·龙城一品项目南区售楼处（会所）室内精装设计	21
项目 3：寇庄一号地块展示中心、会所、架空层、小区入口大堂设计	30
项目 4：济南科技城片区 DKJ1214 地块项目设计	41
项目 5：绿城义乌凤起潮鸣合院样板房	46
项目 6：建发义乌江映月双拼样板房	51
项目 7：中车基地上盖保障房项目室内施工图设计合同	56
项目 8：深圳市南山区 K102-0043 地块保障性租赁住房项目工程设计	69
5. 项目负责人业绩	77
项目 1：深铁珑境项目学校、幼儿园室内精装设计	79
项目 2：安托山停车场上盖物业开发项目 5 号地块学校室内设计	86
项目 3：深铁懿府目幼儿园室内装饰设计	94
项目 4：赤湾车辆段物业开发项目幼儿园室内装饰设计	101
项目 5：华强北、华新地下商业街改造设计、采购、施工 EPC 总承包	108
项目 6：中车基地上盖保障房项目室内施工图设计合同	115

项目 7：深圳市南山区 K102-0043 地块保障性租赁住房项目工程设计	128
6. 方案主创设计师业绩	136
项目 1：山钢·龙城一品项目南区售楼处（会所）室内精装设计	138
项目 2：寇庄一号地块展示中心、会所、架空层、小区入口大堂设计	147
项目 3：绿城义乌凤起潮鸣合院样板房	158
项目 4：建发义乌江映月双拼样板房	162
项目 5：中旅三亚海棠湾项目	167
7. 投标人近两年财务报表汇总表	173
8. 投标人近两年财务报表	174
2024 年审计报告	174
2023 年审计报告	184

1. 投标函

投标函



致招标人：深圳地铁置业集团有限公司

为确保贵方招标项目笋岗站物业开发项目营销中心、样板房及批量套图装饰装修及招标投标文件的顺利进行，加强与贵方长期友好合作，我方作为投标人，将严格执行工程建设相关法律法规，并完全理解和接受招标文件所有内容，为此郑重承诺如下：

1、经分析研究，结合我方实际情况，我单位愿以总价 413.837 万元，按实际完成的、由业主审核签认的合格工程量经审计部门审计后进行计算。**（投标人填写）**

2、我方同意所递交投标文件，在投标须知前附表规定的投标有效期内保持有效。在此期间内我方投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方投标担保均将被没收；由此给贵方造成的损失超过我方投标担保金额的，贵方有权依法要求我方对超过部分进行赔偿。

3、我方保证所提交的保证金是从我单位基本账户汇出，银行保函是由我单位基本账户开户银行所在网点或其上级银行机构出具，保证保险的保费是通过我单位基本账户支付，如不按上述原则提交投标担保，招标人有权取消我方的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我方承担。

4、一旦我方中标，将保证在中标通知书发出之日起 30 日内，与贵方按招标文件、中标通知书中的内容签订设计合同，否则，视为我方自愿放弃中标资格。

5、按规定完成设计合同中所约定如下全部内容（与招标文件中招标范围一致）：本次招标范围包括但不限于项目的营销中心、展示样板房、公区、高级公配、架空层、地下车库及相关物业配套等硬软装平面、概念及深化设计方案和软装清单、施工图阶段的装饰图、二次机电图（灯光、智能化、智能家居、新风系统、消防等）、物料册及实物设计样板等相关设计工作（投标人填写）。

6、我方将配备与招标公告和投标文件共同约定相一致的项目组主要设计成员。详见《拟投入项目负责人基本情况表》和《拟投入本项目人员情况表》。我方一旦中标，则在变更招标公告已规定的项目负责人或专业负责人时，须事先征得贵方批准同意。我方若因非正当理由变更招标公告已规定、且我方投标文件已承诺的项目负责人或专业负责人，则招标人有权取消我方中标资格，或酌减设计费，或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我方承担。

7、我方在本次投标中无任何弄虚作假、串通投标、围标等不法行为。否则，我方甘愿接受取消投标资格、取消中标资格、解除设计合同、记录不良行为、暂停参加建设工程投标资格等处理；我方行为涉嫌构成犯罪的，将依法接受刑事责任追究并移送公安机关查处。

8、如果违反本投标函中任何条款，我方愿意接受：


(1) 视作我方单方面违约，并按照合同规定向贵方支付违约金或解除合同；

(2) 履约评价评定为良好及以下；

(3) 本工程招标人今后可拒绝我方参与投标；

(4) 建设行政主管部门（或相关主管部门）处以的不良行为记录或行政处罚。

9、除非贵我双方另外达成协议并生效，贵方招标文件、中标通知书和我方投标文件，将成为约束双方的合同条款的有效组成部分。

投标人（单位公章）： 深圳市市政设计研究院有限公司、梁景华设计顾问（深圳）有限公司

投标人法定代表人签章：刘树挺

单位地址：深圳市福田区笋岗西路 3007 号市政设计大厦

邮政编码：518000 电话：0755-83265011 传真：0755-83293033

2026 年 5 月 21 日

2. 投标报价一览表

投标报价明细表

项目名称：笋岗站物业开发项目营销中心、样板房及批量套图装饰装修设计

设计区域	暂定设计面积 (m²)	设计单价 (元/m²)		综合投标单价 (元/m², 含税)	小计 (元)	综合单价上限价 (元/m², 含税)
		精装设计	二次机电设计(含灯光、智能化、智能家居、新风系统、消防等)			
营销中心面客区	1000	642.4	160.6	803	803000	1100 元/m²
营销中心后勤办公、看楼通道	400	169.36	42.34	211.7	84680	290 元/m²
展示样板房	730	759.2	189.8	949	692770	1300 元/m²
套图户型	730	233.6	58.4	292	213160	400 元/m²
公区(母本,含社区大堂、单元入户大堂、地下车马厅、地下入户大堂、电梯间、标准层、提升大堂及归家主通道)	800	467.2	116.8	584	467200	800 元/m²
公区套图	1500	233.6	58.4	292	438000	400 元/m²
高级公配、架空层	2200	467.2	116.8	584	1284800	800 元/m²
地下车库(出入口坡道、行车道、停车区等)	17000	4.67	1.17	5.84	99280	8 元/m²
物业配套及设备用房	200	46.72	11.68	58.4	11680	80 元/m²
电梯轿厢	3 台	14600	/	14600	43800	20000 元/台
精装设计费用合计 (元)				3319422		(含电梯轿厢)
二次机电设计费用合计 (元)				818948		/
重大设计修改取费比例				68 %		上限为 70%
设计面积增加取费比例				83 %		上限为 85%
合计总价 (精装+二次机电) (元)				4138370		/

报价说明：

1. 报价采用人民币含税报价，取小数点后两位，且四舍五入。
2. 本项目计价方式为固定单价，投标上限总价为 567 万元，各分项设有综合投标单价上限价，各分项报价不得高于各分项综合单价上限价，综合投标单价为精装设计单价与二次机电设计单价之和。
3. 报价表内设计面积为暂定设计面积，最终面积指标以政府批复的建设工程规划许可证为准。
4. 本报价包含设计师常驻和常规现场服务工作，根据项目实际进度，常驻服务分别于销售开放前期、施工竣备、交付等重大节点期间，每次须拟派至少 1 名设计师现场服务 1-3 个月，具体时间以甲方通知为准，常规服务须不定时提供现场支持，每周驻场服务不少于 2 天。设计师常驻和常规现场服务费用已包含在设计费中，不另计算。
5. 投标人必须填报重大设计修改取费比例以及设计面积增加取费比例，且不可超上限。
6. 若最终设计面积不超合同暂定面积，结算按最终设计面积*投标固定单价进行结算；若最终设计面积超过合同暂定面积，则新增设计面积费用计算方式：新增设计面积*投标固定单价*83%（投标人填写，上限为 85%），最终结算按合同暂定设计面积*投标固定单价+新增设计面积*投标固定单价*83%（投标人填写，上限为 85%）进行结算，结算金额以甲方审定金额为准。
7. 关于重大设计修改计费原则：项目设计各相应阶段（各期）成果获得甲方或者政府相关部门的批准后，因非乙方原因提出修改的，且相应阶段修改或返工的工作量超过 30%的属于重大设计调整。重大设计修改费用按以下方式计算：重大设计修改费用=实际修改工作量（包括 30%修改工作量）*对应阶段设计费占比*对应设计项目设计费单价*68%（投标人填写，上限为 70%）。不属于重大设计修改的不另行增加费用。精装设计费比例划分：精装方案设计阶段占比 45%、精装施工图设计阶段占比 45%（含报建配合、招标配合、营销配合）、施工配合阶段占比 10%（含验收配合）。



3. 投标人基本情况

联合体牵头：深圳市市政设计研究院有限公司

企业基本情况表

企业名称	深圳市市政设计研究院有限公司		
企业地址	深圳市福田区笋岗西路 3007 号市政设计大厦		
企业注册时间	2007 年 8 月 22 日	企业注册资本	6000 万元
企业法定代表人姓名	刘树亚	企业技术负责人姓名	田连生
符合本工程设计资质类别及等级	建筑行业（建筑工程）甲级	取得符合本工程要求的设计资质时间	2008 年 6 月 26 日
企业办公场所面积(m ²)	12000 m ²	企业缴纳社保人员数量	1129
备注			

注：1. 投标人提供公司基本情况、人员数量等。2. 随表后附相关证明资料。3. 以联合体形式投标的，联合体各方均需提供企业基本情况表。

联合体牵头：深圳市市政设计研究院有限公司



统一社会信用代码
91440300665890108N

营 业 执 照
(副 本)



名 称 深圳市市政设计研究院有限公司

类 型 有限责任公司(法人独资) 成立日期 2007年08月22日

法定代表人 刘树亚 住 所 深圳市福田区笋岗西路3007号市政设计大厦

重 要 提 示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关 
2020年 06月 28日

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

国家市场监督管理总局监制

联合体牵头：深圳市市政设计研究院有限公司--建筑行业（建筑工程）甲级



企业名称	深圳市市政设计研究院有限公司		
详细地址	深圳市福田区笋岗西路3007号市政设计大厦		
建立时间	2007年08月22日		
注册资本金	6000万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	91440300665890108N		
经济性质	有限责任公司（法人独资）		
证书编号	A144002073-10/1		
有效期	至2028年12月22日		
法定代表人	刘树亚	职务	法定代表人
单位负责人	刘树亚	职务	企业负责人（企业经理）
技术负责人	田连生	职称或执业资格	高级工程师
备注：	原发证日期：2008年06月26日 原资质证书编号：190119		

业 务 范 围
<p>市政行业甲级；公路行业（公路、特大桥梁）专业甲级；公路行业（交通工程）专业乙级；水利行业（城市防洪）专业乙级；建筑行业（建筑工程）甲级；风景园林工程设计专项甲级。</p> <p>可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。</p> <p>*****</p>



好差评二维码

深圳市参保单位社会保险参保证明

(2025年 10月 -- 2026年 04月)

单位编号: 704016 单位名称: 深圳市市政设计研究院有限公司

单位: (人)

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202510	1101	1101	1101	1101	1101
2	202511	1101	1101	1101	1101	1101
3	202512	1095	1095	1095	1095	1095
4	202601	1086	1086	1086	1086	1086
5	202602	1085	1085	1085	1085	1085
6	202603	1086	1086	1086	1086	1086
7	202604	1083	1083	1083	1083	1083

备注: 1. 本证明可作为单位在我市参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码 (3359a22125e0066v) 核查, 验真码有效期三个月。

2. 2024年7月(含)之后的参保年月, 各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数, 实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

3. 本证明数据截至2026年04月27日 17:04:58





权 利 人			
深圳市市政设计研究院有限公司[100%]*****			
土 地			
宗地号	B209-0011	宗地面积	4432.22m ²
土地用途	办公、科研、实验、单身宿舍	所在区	福田
土地位置	福田区笋岗西路		
使用年限	50年，从1991年09月10日至2041年09月09日止。		
<p>深房地字第 3000509880 号 (正本)</p> <p>深圳市国土资源和房产管理局(印章)</p> <p>登记日期: 2008年01月23日</p>			

建筑物及其附着物			
房地产名称	市政设计大厦综合楼四层		
建筑面积	811.68m ²	套内建筑面积	**m ²
用途	办公	竣工日期	1996年03月15日
登记价	人民币1521001.88元		
他项权利摘要及附记			
非市场商品房。 原《房地产证》：3000167602			

联合体成员：梁景华设计顾问（深圳）有限公司

企业基本情况表

企业名称	梁景华设计顾问（深圳）有限公司		
企业地址	深圳市南山区华侨城东部工业区东 F-1 栋 103#		
企业注册时间	2007 年 12 月 17 日	企业注册资本	100 万元
企业法定代表人姓名	梁景华	企业技术负责人姓名	梁景华
符合本工程设计资质类别及等级	/	取得符合本工程要求的设计资质时间	/
企业办公场所面积(m ²)	532 m ²	企业缴纳社保人员数量	7
备注			

注：1. 投标人提供公司基本情况、人员数量等。2. 随表后附相关证明资料。3. 以联合体形式投标的，联合体各方均需提供企业基本情况表。

联合体成员：梁景华设计顾问（深圳）有限公司



统一社会信用代码
914403006610467007

营 业 执 照

(副 本)



名 称 梁景华设计顾问（深圳）有限公司

类 型 有限责任公司（台港澳法人独资）

法定代表人 梁景华

成 立 日 期 2007年12月17日

住 所 深圳市南山区华侨城东部工业区东F-1栋103#(仅
作办公用途)

重 要 提 示

1. 商事主体的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登 记 机 关


2025 年 11 月 11 日

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

国家市场监督管理总局监制



好差评二维码

深圳市参保单位社会保险参保证明

(2025年 10月 -- 2026年 04月)

单位编号: 297151 单位名称: 梁景华设计顾问(深圳)有限公司

单位: (人)

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202510	7	7	7	7	7
2	202511	7	7	7	7	7
3	202512	7	7	7	7	7
4	202601	7	7	7	7	7
5	202602	7	7	7	7	7
6	202603	7	7	7	7	7
7	202604	7	7	7	7	7

备注: 1. 本证明可作为单位在我市参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码(3359a3694afcac7d)核查, 验真码有效期三个月。

2. 2024年7月(含)之后的参保年月, 各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数, 实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

3. 本证明数据截至2026年05月15日 09:40:50



【华侨城创意文化园】项目
写字楼租赁合同

【华侨城创意文化园】项目
写字楼租赁合同

出租方:【深圳华侨城房地产有限公司】(下称“甲方”)
统一社会信用代码:【9144030019217782A】
通讯地址:【深圳市南山区沙河街道中新街社区深南大道 9018 号华侨城大厦 A 座 3701 (37 层 38 层)】
法定代表人/负责人:【杨云飞】
联系人:黄旭彤
联系电话:13760267663
电子邮箱:huangxutong@chinaoct.com

承租方:【梁景华设计顾问(深圳)有限公司】(下称“乙方”)
统一社会信用代码/身份证号:【91440300610467007】
通讯地址:【广东省深圳市南山区沙河街道光雅园社区锦绣北街 8 号 1-9 号东部工业区 F1 栋 103 号】
法定代表人/负责人:【梁景华】
联系人:方小姐
联系电话:0755-86095590
电子邮箱:SZACT@PALDESIGN.CN

甲方:【深圳华侨城房地产有限公司】
乙方:【梁景华设计顾问(深圳)有限公司】
签署时间:【】
合同编号:【华房创字(2025)195号】

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等、互利的原则下,经协商一致,就乙方承租甲方写字楼事宜订立本合同,以兹双方共同遵照执行。

附件一《商务条件》

(以下无正文,为《【华侨城创意文化园】项目写字楼租赁合同》的签署页)

甲方(盖章):
法定代表人(负责人)/授权代表(签字):



年 2025 月 12 日

乙方(盖章):
法定代表人(负责人)/授权代表(签字):



2025 年 12 月 11 日

序号	对应条款	内容	具体约定
一	2.2	租赁房屋地址及门牌编号	广东省深圳市南山区沙河街道光雅园社区锦绣北街 8 号 1-9 号东部工业区 F1 栋 103 号
二	5.1	房屋用途	用途“办公”,公司中文名称“【梁景华设计顾问(深圳)有限公司】”,公司英文名称“【PAL'S CLUB】”
三	3.2	租赁面积及计算方式	租赁房屋租赁面积按以下第【2】种方式计算,租赁房屋租赁面积为【332.32】㎡: 1. 租赁房屋的使用面积/套内建筑面积; 2. 租赁房屋的建筑面积。 因加实际现场租赁面积与合同约定租赁面积之间存在误差,该误差低于 3% (含本数)的,则本合同约定的租金、租赁保证金、管理费及所有其他与面积有关的款项均不作任何调整;如该误差超过 3%,甲乙双方将就这部分误差面积的处理另行协商,并另行签署补充协议明确。甲乙双方同意,该租赁房屋的租金、管理费等相关费用均以租赁面积为基数计算。计算公式为:误差=(实际租赁面积-合同约定租赁面积)/合同约定租赁面积*100%。 注:如口内填写“√”,则本合同适用;如口内填写“×”,则本合同不适用(下同)。
四	15.1	预定交付日	【/】年【/】月【/】日(含当日)前
五	4.1	租赁期限	自【2026】年【01】月【01】日(租赁房屋实际交付日,以《租赁房屋交付确认函》载明交付日为准)起至【2026】年【12】月【31】日(截止日)止。
六	19.1	装修期	自【/】年【/】月【/】日至【/】年【/】月【/】日,共计【/】日。
七	7.1 和 9.1	租金标准及其支付时间	乙方应于本合同签订之日起【5】日内支付首个租赁年度一个月的租金,此后每月租金应于当月【10】日前支付,租金(含税)具体计算如下: (1) 自 2026 年 01 月 01 日至 2026 年 12 月 31 日,每月租金人民币 107753 元(大写:壹拾万柒仟柒佰伍拾叁元整)(人民币 202.42 元/㎡/月*332.32 ㎡)不含税租金人民币 102621.9 元,大写:壹拾万贰仟陆佰贰拾壹元玖角,增值税税率 5%;
八	8.1	租赁保证金	乙方应在本合同签署之日起【5】日内向甲方缴纳租赁房屋租赁保证金(金额等于首个租赁年度【三个】月的租金及管理费之和),租赁房屋租赁保证金共计人民币【323259】元(大写:人民币【叁拾贰万叁仟贰佰伍拾玖】元整)(乙方已交纳了意向诚意金【/】元,可直接转换为租赁保证金,乙方需另补交【/】元)。
九	11.1 和 11.2	管理费	乙方应根据甲方要求,向甲方或甲方委托的其他管理方【华侨城物业(集团)有限公司商业物业管理分公司】缴纳租赁房屋管理费,并应在本合同签订之日起【/】日内一次性支付首月管理费,此后每月管理费应于当月【/】日前支付,管理费(含税)按租赁房屋建筑面积、□租赁房屋使用面积/套内建筑面积计算,具体如下:甲方或甲方委托的其他管理方有权根据管理需要不时地调整管理费,最终以乙方书面确认或乙方与物业服务公司/甲方委托的其他管理方签署的物业管理协议为准; 1、装修期管理费为每月人民币【/】元(大写人民币【/】元整)。(单价【/】元/㎡); 2、计租日起的标准管理费为每月人民币【/】元(大写人民币【/】元整)。(单价【/】元/㎡);

4. 投标人同类业绩

企业业绩情况

企业名称		深圳市市政设计研究院有限公司、梁景华设计顾问（深圳）有限公司		
序号	工程项目名称	工程规模与主要特征	建设单位	合同签订时间
1	西安太平坊项目	样板房 4 套共 737 m ² ，完成室内装饰概念方案设计至施工图设计	中鼎国盛(陕西)置业有限公司	2025 年 8 月 18 日
2	山钢·龙城一品项目南区售楼处（会所）室内精装设计	售楼部面积约 1948 m ² ，大堂公区约 235 m ² ，完成室内装饰概念方案设计至施工图设计	山西莱钢绿建置业有限公司	2024 年 12 月 20 日
3	寇庄一号地块展示中心、会所、架空层、小区入口大堂设计	营销中心：920 m ² ，地下会所：2450 m ² ，空中会所：1000 m ² ，大堂及架空层：2350 m ² ，完成室内装饰概念方案设计至施工图设计	太原远大置业有限公司	2024 年 5 月 10 日
4	济南科技城片区 DKJ1214 地块项目	售楼处：1200 m ² ，样板房 8 套共 1722 m ² ，公区 240 m ² ，完成室内装饰概念方案设计至施工图设计	山东航泰汇智产业发展有限公司	2023 年 6 月 26 日
5	义乌凤凰山有机更新地块 256S 户型合院样板房项目（绿城义乌凤起潮鸣合院样板房）	合院：492 m ² ，完成室内装饰概念方案设计至施工图设计	义乌浙齐房地产开发有限公司	2024 年 1 月 22 日
6	金华义乌市佛堂镇地块项目 363 样板房（建发义乌江映月双拼样板房）	样板房：811 m ² ，完成室内装饰概念方案设计至施工图设计	义乌兆盈房地产有限公司	2023 年
7	中车基地上盖保障房项目室内施工图设计合同	装饰区域面积 173622.78m ² 含租赁住房户内以及公区，公共配套（含物业管理用房），公交首末站站务用房，幼儿园，完成施工图设计。	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	2024 年 6 月 27 日
8	深圳市南山区 K102-0043 地块保障性租赁住房项目工程设计	建筑规模约 30194.15 m ² ，完成住宅户型、公区室内装修概念方案设计至施工图设计。	深圳湾区城市建设发展有限公司	2023 年 11 月 8 日

备注：投标人提供近 5 年（从招标公告发布之日起倒推，以合同签订日期为准）最具有代表性同类项目设计业绩合同及案例照片（总共不超过 5 项，若所提供业绩超过 5 项，统计时只计取前 5 项业绩），证明文件提供合同（关键页）及案例照片等材料原件扫描件）。

项目 1: 西安太平坊项目
合同关键页



编号: 325026R2

室内设计合同

中鼎国盛(陕西)置业有限公司
西安太平坊项目

PAL 设计事务所有限公司
梁景华设计顾问(深圳)有限公司

2025/8/18

中鼎国盛（陕西）置业有限公司（简称甲方）与梁景华设计顾问（深圳）有限公司（简称乙方）经友好协商，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等法律法规，就西安太平坊项目室内设计服务事宜，确定合同条款如下：

【一】工作范围

标准层 样板房

- 1#（150 户型）标准层东边套户型，设计面积约 110 平方米
- 1#（180 户型）标准层西边套户型，设计面积约 133 平方米
- 4#（260 户型）标准层西边套户型，设计面积约 203 平方米
- 6#（360 户型）标准层西边套户型，设计面积约 291 平方米

注：

1. 以设计范围内的外墙中轴线进行面积计算。
2. 阳台及露台按一半面积计算。

【二】服务范围及设计标准

甲方委托乙方为项目室内精装修的设计公司，负责项目的精装修的设计服务工作，服务内容包括但不限于项目的户型设计、概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计、施工及竣工验收配合等满足精装修交付室内设计需要完成的全部相关工作。乙方按照合同条款开展工作，并对本项目其他设计方的合理要求进行配合。乙方承担的服务工作包括但不限于以下部分：


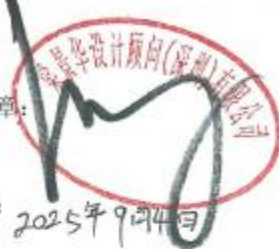
- 2.1 按实际功能上需要修改及改良各层的室内布局。
- 2.2 设计假天花以配合收藏空调，电灯及其它管道。
- 2.3 挑选各饰面以配合整体设计风格。
- 2.4 挑选洁具、家具家电、卫浴、门等相关设施设备，不指定品牌。
- 2.5 室内灯光设计及灯具选择。
- 2.6 二次机电（室内精装深化二次机电图纸）、影音（如有，（由第三方专业品牌公司配合，设计方给与意见）、智能化设计（由第三方专业品牌公司配合，设计

Hong Kong Shanghai Beijing Shenzhen
 Unit 1601-3, 16/F., Centre Point, 181-185 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong
 Tel:(852) 2877 1233 E-mail: hongkong@paldesign.cn
 www.paldesign.cn

甲方：中興國聯（陝西）置業有限公司
代表：
簽署及蓋章：
簽約日期：2025年9月4日



乙方：梁景華設計顧問(深圳)有限公司
代表：
簽署及蓋章：
簽約日期：2025年9月4日



合同附件：

- 附件 1：初步時間進度表
- 附件 2：設計範圍

项目效果图



2024.12.20

山钢·龙城一品项目
南区售楼部（会所）精装修工程

设计
合同

项目名称: 山钢·龙城一品

合同编号: LGLJ-007-20241217-290

委托方: 山西莱钢绿建置业有限公司
(甲方)

受托方: 梁景华设计顾问(深圳)有限公司
(乙方)

签订日期: 2024年12月20日

山钢·龙城一品项目南区售楼部（会所） 精装修工程设计合同

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程质量管理条例》以及其他规定，经合同双方友好协商，一致同意签订本设计合同，并共同遵守。

一、项目概况及设计服务内容

1.1 项目名称：山钢·龙城一品项目南区售楼部（会所）

1.2 项目地址：太原市小店区红寺街2号

1.3 委托设计范围：社区会客厅地上一层作为售楼部展示空间，建筑面积约448 m²；地下一层会所作为售楼接待与会所展示空间约1500 m²，地下大堂及地下样板车库约235 m²（具体面积以实际测量为准）。

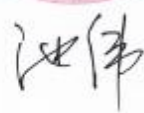
1.4 设计服务阶段共分：会客厅地上一层和地下一层：概念方案设计、方案成果设计、扩初设计、施工图设计、现场服务五个阶段。

1.4.1 设计内容：包括地上一层软硬装、地下一层软硬装、地下大堂及地下样板车库硬装等设计内容。其中，软装设计深度要到软装物品配置清单、规格表。设计全过程文件符合国家及太原市设计规范和主管部门报批报审要求。

1.5 具体设计范围：详见电子图纸。

(以下无正文)

甲方：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

签订时间： 年 月 日

乙方：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

签订时间： 年 月 日

附件一、售楼部精装设计乙方项目设计组名单

序号	姓名	性别	出生日期	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务	为投标人服务时间
1	梁景华	男	1956年	大学	室内设计	/	首席设计师	30年
2	何宗宪	男	1969年	大学	室内设计	/	主案设计	10年
3	单子忠	男	1972年	大学	室内设计	/	设计总监	12年
4	张主辰	女	1979年	大学	室内设计	/	商务经理	20年
5	李天恩	男	1975年	大学	室内设计	/	方案设计	13年
6	桂超	男	1982年	大学	室内设计	/	项目总监(北京)	15年
7	张海宽	男	1988年	大学	室内设计	/	方案设计(北京)	12年
8	金凤琴	女	1982年	大学	室内设计	/	软装设计(上海)	20年
9	车萌	女	1981年	大学	室内设计	中级工程师	施工图设计(北京)	7年
10	孙成龙	男	1984年	大学	室内设计	/	施工图设计(北京)	13年

附录：

1: 甲方应向乙方提交的有关资料及文件

- (1) 包含设计范围的建筑、结构、水电、五恒、消防 CAD 电子文档壹套。
- (2) 项目总图 CAD 电子文档壹套。
- (3) 设计项目的规划建筑设计效果图电子文档壹套。
- (4) 设计任务书、建造标准。
- (5) 售楼处施工图及效果图。

2: 乙方应向甲方提交的资料及文件

- (1) 乙方项目设计组名单。
- (2) 各阶段设计成果。
- (3) 后评估报告。

422002A

山钢·龙城一品项目
南区样板间精装修工程

设计合同

项目名称： 山钢·龙城一品

合同编号： LGLJ-007-20241217-291

委托方： 山西莱钢绿建置业有限公司
(甲方)

受托方： 梁景华设计顾问(深圳)有限公司
(乙方)

签订日期： 2024年12月20日

山钢·龙城一品项目南区样板间 精装修工程设计合同

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程质量管理条例》以及其他规定，经合同双方友好协商，一致同意签订本设计合同，并共同遵守。

一、项目概况及设计服务内容

1.1 项目名称：山钢·龙城一品项目南区样板间

1.2 项目地址：太原市小店区红寺街2号

1.3 委托设计范围：

1.3.1 临时样板间 2 套，围绕下沉式花园建造，套内面积约分别为 106.64 m²、141.76 m²（具体依据场地及设计图纸面积）；

1.3.2 临时样板间公区前室，约 18 m²（具体依据场地及设计图纸面积）；

1.3.3 实体样板间 2 套，分别位于 9#、13# 楼内，套内面积分别约 119.54 m²、162.83 m²（具体依据场地及设计图纸面积）；

1.3.4 实体样板间公区前室，约 20 m²；首层单元大堂及电梯前室约 125.94 m²（具体依据场地及设计图纸面积）。

1.4 设计服务阶段共分：4 套样板间：概念方案设计、方案成果设计、扩初设计、施工图设计、现场服务五个阶段。

1.4.1 样板间设计内容：包括硬装+软装。临时样板间设计内容：包括主体全专业+硬装+软装。其中软装设计深度要到软装物品配置清单、规格表。设计全过程文件符合国家及太原市设计规范和主管部门报批报审要求。

1.5 具体设计范围：详见电子图纸。

(以下无正文)

甲方： (盖章)
地址：山西省太原市小店区龙城街道北城大街85号太原地铁控制中心1号楼9层909室
开户行：华夏银行太原南城支行
账号：11754000000839072
邮编：030000
合同专用章
201053376401

法定代表人：

委托代理人：

地址：

签订时间： 年 月 日

乙方：

 (盖章)

法定代表人：

委托代理人：

地址：

签订时间： 年 月 日



附件一、样板间精装设计乙方项目设计组名单

序号	姓名	性别	出生日期	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务	为投标人服务时间
1	梁景华	男	1956年	大学	室内设计	/	首席设计师	30年
2	何宗宪	男	1969年	大学	室内设计	/	主案设计	10年
3	单子忠	男	1972年	大学	室内设计	/	设计总监	12年
4	张主辰	女	1979年	大学	室内设计	/	商务经理	20年
5	关思立	男	1982年	大学	室内设计	/	方案设计	11年
6	桂超	男	1982年	大学	室内设计	/	项目总监（北京）	15年
7	焦美玲	女	1983年	大学	室内设计	/	方案设计（深圳）	20年
8	金凤琴	女	1982年	大学	室内设计	/	软装设计（上海）	20年
9	郭耀忠	男	1979年	大学	室内设计	/	施工图设计（深圳）	19年
10	李钦辉	男	1986年	大学	室内设计	/	施工图设计（深圳）	19年

附录：

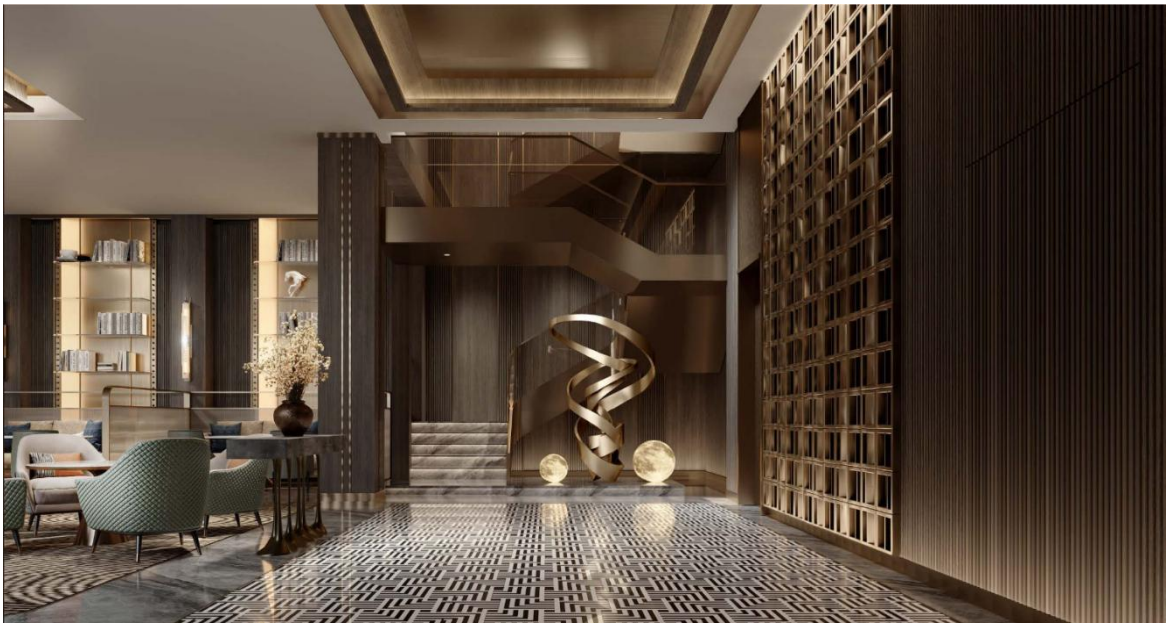
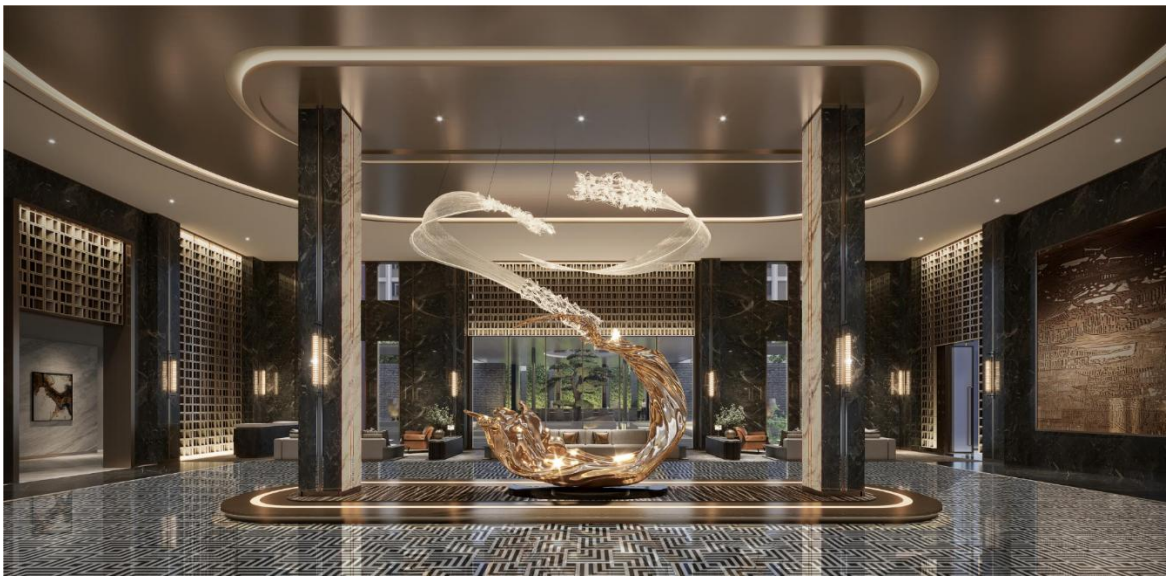
1：甲方应向乙方提交的有关资料及文件

- (1) 包含设计范围的建筑、结构、水电、五恒、消防 CAD 电子文档壹套。
- (2) 项目总图 CAD 电子文档壹套。
- (3) 设计项目的规划建筑设计效果图电子文档壹套。
- (4) 设计任务书、建造标准。
- (5) 样板间施工图及效果图。

2：乙方应向甲方提交的资料及文件

- (1) 乙方项目设计组名单。
- (2) 各阶段设计成果。
- (3) 后评估报告。

项目效果图



项目 3: 寇庄一号地块展示中心、会所、架空层、小区入口大堂设计
合同关键页

424004

寇庄一号地块会所、架空层、小区入口大堂 精装修方案及施工图 设计合同

工 程 名 称: 寇庄一号地块会所、架空层、小区入口大
堂精装修方案及施工图设计

工 程 地 点: 太原市小店区

合 同 编 号: TYD-HY-2024-001

发 包 方: 太原远大置业有限公司

设 计 方: 梁景华设计顾问(深圳)有限公司

设计证书等级: /

签 订 日 期: 2024.5.10

寇庄一号地会所、架空层、小区入口大堂精装修方案及施工图设计

分项名称	功能区域	暂定设计面积 (m ²)	固定不含税综合单价 (元 / m ²)	暂定不含税总价 (元)	税率 (%)	税金 (元)	含税总价 (元)
地下会所	泳池区域 (不包含为泳池服务功能空间如更衣间、卫生间等)	700			6%		
	会议、办公区域	100			6%		
	咖啡、雪茄、私宴、茶室等除泳池区域、会议及办公以外的对外空间	1650			6%		
空中会所		1000			6%		
小区入口大堂		350			6%		
架空层		2000			6%		
合计		5800					

特别说明：清单中面积为根据建筑图纸计算得到的精装修设计面积（即装修范围内的套内面积）。本次精装修设计采用不含税固定单价，面积的增减不对单价进行调整；如发包人取消设计不计算费用。设计任务以设计任务书中的要求为准。

注：暂定设计面积中不包含非对外展示的楼梯间、储藏室、配电室、监控室等，具体范围在建筑设计完成后确定。

第四条 限额设计

4.1 寇庄一号地块展示中心、会所、架空层、小区入口大堂精装修方案及施工图设计

序号	类型	成本限额 (元/m ²)	备注
1	地下会所	4000	装修成本限额为暂估，乙方根据项目定位及自身经验提出建议。待乙方完成方案设计并经甲方认可后，根据成本测算进行优化调整。
2	空中会所	5000	
3	架空层	2000	
4	小区入口大堂	3000	

第五条 甲方向乙方提交的有关资料

序号	资料及文件名称	份数	提交日期
----	---------	----	------

- 附件 2: 《设计团队名单》
 - 附件 3: 《付款通知单》
 - 附件 4: 《设计成果确认单》
 - 附件 5: 《设计启动通知书》
 - 附件 6: 《设计变更通知单》
 - 附件 7: 《设计变更通知回复单》
 - 附件 8: 《廉洁合作协议》
- (以下无正文)

(本页为双方签署页)

甲方(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

签订时间: 2024.5.10



乙方(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

签订时间: 2024.5.10



附件 2

设计团队名单

姓名	本项目拟任职务	职业资格职称	设计工作年限	主要设计作品
梁景华	首席设计师	/	45 年	- 北京西南华邑酒店 - 北京希尔顿逸林酒店 - 九华山蔓澜酒店 - 上海九里云松酒店 - 南京正荣滨江紫台 - 北京鲁能钓鱼台美高梅别墅 - 北京融创西山壹号院 / 紫禁壹号院 / 使馆壹号院 - 北京首开瑯樾 - 北京天阅西山 - 北京招商臻园别墅 - 北京世茂西山龙胤 - 北京中建国望府 - 太原滨河金茂府 - 青岛越秀天阅海湾 - 沈阳越秀星汇云锦
何宗宪	设计董事	/	30 年	
单子忠	设计总监	/	26 年	
李天恩	方案设计师	/	23 年	
关思立	方案设计师	/	21 年	
张海宽	方案设计师	/	15 年	
桂 超	项目总监	/	18 年	
金凤琴	软装设计师	/	18 年	
卜凡飞	施工图设计师	/	18 年	
车 萌	施工图设计师	中级工程师	17 年	
孙成龙	施工图设计师	/	17 年	

设计方:

法定代表人或委托代理人:



主设计师简历

姓名	梁景华	性别	男	年龄	67岁
职务	首席设计师	职称	/	学历	博士
参加工作时间		1978年	从事设计行业年限		45年
在建和已完项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	备注
三一(珠海)投资有限公司	三一南方总部大厦企业会所	约1600平方米	2020.1-2021.5	已完工	
荣璟(郑州)置业发展有限公司	郑州正荣湖悦澜庭北苑	售楼处1550平方米;样板间2个	2020.4-2021.9	已完工	
河南汇盈置业有限公司	姚店堤合村并城开发区项目2号地块	售楼处1700平方米;样板间3个;公区350平方米	2020.8-2021.11	已完工	
贵州铜仁珑城房地产开发有限公司	贵州铜仁乾麟龙龙玺	售楼处1286平方米	2021.6-2022.10	已完工	
山西瑞拓房地产开发有限公司	太原五分部项目(滨河金茂府)	售楼处1053平方米;样板间342平方米;公区:370平方米	2021.2-2022.5	已完工	
杭州融利众晖房地产开发有限公司	兴议村村级留用地03地块样板段	样板间385平方米	2022.9-2023.3	已完工	
张家口市长江房地产开发有限公司	张家口长江九里	售楼处938平方米;会所1118平方米;样板间2个	2022.1-2023.10	已完工	
山西巨华房地产开发有限公司	大同御锦文瀛S2地块住宅、别墅样板间项目	别墅3套;住宅样板间3套;公区389平方米	2022.6-至今	在建	

设计方:

法定代表人或委托代理人:



寇庄一号地块展示中心精装修方案及施工图 设计合同

工程名称：寇庄一号地块展示中心精装修方案及施工图设计

工程地点：太原市小店区

合同编号：TYTD-HY-2024-002

发包方：太原远大置业有限公司

设计方：梁景华设计顾问（深圳）有限公司

设计证书等级：/

签订日期：2024.5.10

分项名称	功能区域	暂定设计面积 (m ²)	固定不含税综合单价(元 / m ²)	暂定不含税总价 (元)	税率 (%)	税金 (元)	含税总价 (元)
营销展示中心	展示区、洽谈区、VIP室、财务区域、儿童娱乐区、水吧区等所有需改造部位	920			6%		
合计		920					

特别说明：清单中面积为根据建筑图纸计算得到的精装修设计面积（即装修范围内的套内面积）。本次精装修设计采用不含税固定单价，面积的增减不对单价进行调整；如发包人取消设计不计算费用。
设计任务以设计任务书中的要求为准。

注：暂定设计面积中不包含非对外展示的楼梯间、储藏室、配电室、监控室等，具体范围在建筑设计完成后确定。

第四条 限额设计

寇庄一号地块展示中心精装修方案及施工图设计

序号	类型	成本限额 (元/m ²)	备注
1	营销展示中心	3000	装修成本限额为暂估，乙方根据项目定位及自身经验提出建议。待乙方完成方案设计并经甲方认可后，根据成本测算进行优化调整。

第五条 甲方向乙方提交的有关资料

序号	资料及文件名称	份数	提交日期
1	建筑方案设计图纸 (CAD 电子版)	1	签订合同后，根据方案设计进展分期提供。
2	建筑、结构、一次机电设计图纸 (CAD 电子版)	1	根据施工图设计进展分期提供
3	设计任务书	1	作为合同附件一并提供

第六条 设计团队、进度和成果提交

6.1 乙方设计人员组成详见《设计团队名单》（附件2）。

6.2 设计时间进度

- 附件 4: 《设计成果确认单》
- 附件 5: 《设计启动通知书》
- 附件 6: 《设计变更通知单》
- 附件 7: 《设计变更通知回复单》
- 附件 8: 《廉洁合作协议》

(以下无正文)

(本页为双方签署页)

甲方(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

签订时间: 2024.5.10

乙方(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

签订时间: 2024.5.10



附件 2

设计团队名单

姓名	本项目拟任职务	职业资格职称	设计工作年限	主要设计作品
梁景华	首席设计师	/	45 年	- 北京西南华邑酒店 - 北京希尔顿逸林酒店 - 九华山蔓澜酒店 - 上海九里云松酒店 - 南京正荣滨江紫台 - 北京鲁能钓鱼台美高梅别墅 - 北京融创西山壹号院 / 紫禁壹号院 / 使馆壹号院 - 北京首开瑯樾 - 北京天阅西山 - 北京招商臻园别墅 - 北京世茂西山龙胤 - 北京中建国望府 - 太原滨河金茂府 - 青岛越秀天阅海湾 - 沈阳越秀星汇云锦
何宗宪	设计董事	/	30 年	
单子忠	设计总监	/	26 年	
李天恩	方案设计师	/	23 年	
关思立	方案设计师	/	21 年	
张海宽	方案设计师	/	15 年	
桂 超	项目总监	/	18 年	
金凤琴	软装设计师	/	18 年	
卜凡飞	施工图设计师	/	18 年	
车 萌	施工图设计师	中级工程师	17 年	
孙成龙	施工图设计师	/	17 年	

设计方:

法定代表人或委托代理人:  签字或盖章

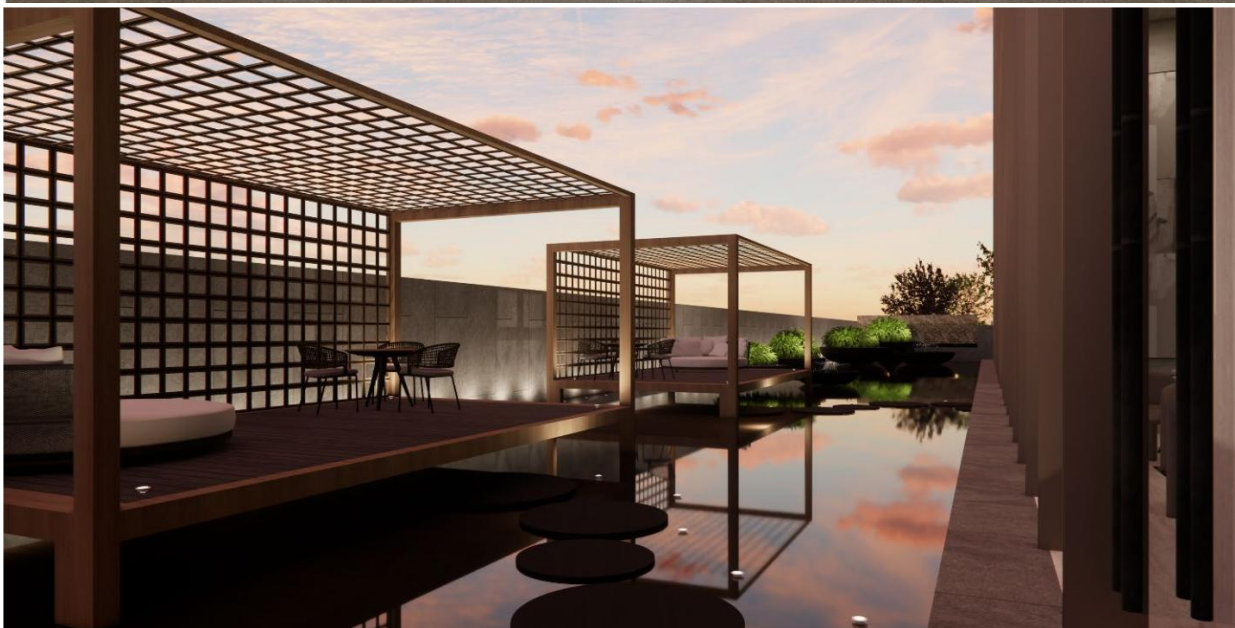
主设计师简历

姓名	梁景华	性别	男	年龄	67岁
职务	首席设计师	职称	/	学历	博士
参加工作时间		1978年	从事设计行业年限		45年
在建和已完项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	备注
三一(珠海)投资有限公司	三一南方总部大厦企业会所	约1600平方米	2020.1-2021.5	已完工	
荣瑞(郑州)置业发展有限公司	郑州正荣湖悦澜庭北苑	售楼处1550平方米; 样板间2个	2020.4-2021.9	已完工	
河南汇盈置业有限公司	姚店堤合村井城开发区项目2号地块	售楼处1700平方米 样板间3个 公区350平方米	2020.8-2021.11	已完工	
贵州铜仁珑城房地产开发有限公司	贵州铜仁乾麟龙龙玺	售楼处1286平方米	2021.6-2022.10	已完工	
山西瑞拓房地产开发有限公司	太原五分部项目(滨河金茂府)	售楼处1053平方米; 样板间342平方米 公区:370平方米	2021.2-2022.5	已完工	
杭州融利众晖房地产开发有限公司	兴议村村级留用地03地块样板段	样板间385平方米	2022.9-2023.3	已完工	
张家口市长江房地产开发有限公司	张家口长江九里	售楼处938平方米; 会所1118平方米; 样板间2个	2022.1-2023.10	已完工	
山西巨华房地产开发有限公司	大同御锦文藏S2地块住宅、别墅样板间项目	别墅3套; 住宅样板间3套; 公区389平方米	2022.6-至今	在建	

设计方:


法定代表人或委托代理人:  签字或盖章

项目效果图



项目 4: 济南科技城片区 DKJ1214 地块项目设计
合同关键页

323018R1

 山东航泰 <small>SHANDONG HANTAI</small>	室内及公区装修设计合同	编号: HTHZ-HT-DCHT-07
		版号: A/1
		页码: 第 1 页 / 共 32 页

济南科技城片区 DKJ1214 地块项目
室内及公区装修
设计合同

委托人: 山东航泰汇智产业发展有限公司

设计人: 深景华设计顾问(深圳)有限公司

签订日期: 2023 年 6 月

(4) 由于设计人的原因, 致使合同工程的设计质量、进度、现场配合不能满足委托人的要求时, 委托人有权将合同中设计内容的某一项另行委托第三方而无需经设计人同意, 但应提前通知设计人。如委托人就某项设计内容另行委托第三方设计的, 则相关设计费用从设计人的设计费用中直接扣除。设计人应在接到委托人书面通知后对该项设计内容停止工作, 设计人仍应承担协调、配合、将已完成的设计图纸资料移交 给委托人等责任。

4.7 设计人员要求

4.7.1 设计人员配备

(1) 设计人委派【单子忠】为本项目负责人, 与委托人的授权代表建立工作联系。项目负责人全面负责设计合同的履行, 设计人保证项目负责人对于设计的人、财、物等具有充分的协调与管理权力。

(2) 设计人委派的其他设计人员名单见下表:

设计人员表		
序号	姓名	职务
1	梁景华	主创
2	何宗宪	设计董事
3	单子忠	资深项目总监/项目负责人
4	尹兆佳	香港总部客户经理
5	李天恩	方案设计师
6	关思立	方案设计师
7	陈锋华	施工图负责人
8	张松恩	方案及施工图设计师

(3) 设计人应按本合同第【4.7.1】款的约定组成本项目设计团队, 如本项目设计团队人员需要调整, 设计人须书面通知委托人并取得委托人的书面同意, 否则视为设计人违约, 设计人应根据本合同约定承担违约责任。

4.7.2 设计人员考核

(1) 合同履行期间, 设计人未经委托人书面同意更换项目负责人及设计团队其他



第十三条：通知条款

13.1 各方按以下确定的地址、电话、传真进行联络。

委托人地址：【山东省济南市历下区解放东路 95 号院内东楼 401 号】

联系人【陈乃方】

电话：【15562629158】

邮箱：【chennaifang@sd-hthz.com】

设计人地址：【深圳市南山区华侨城 LOFT 南区东 F1 栋 103 号派意馆】

联系人：【单子忠】

电话：【13911381574】

邮箱：【johnsin@paldesign.cn】

13.2 一方按照对方在协议中载明的地址发送信件、快递后满三日，即视为通知义务的完成。一方的联系地址、电话、传真如有变动，应提前 3 日内通知对方，否则造成不能送达的，由此造成的一切后果由责任方承担。

13.3 本条约定的地址、联系人及电子通信终端亦为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院的法律文书送达地址，人民法院的诉讼文书（含裁判文书）向任何合同任何一方当事人的上述地址和/或工商登记公示地址（居民身份证登记地址）送达的，视为有效送达。当事人对电子通信终端的联系送达适用于争议解决时的送达。

第十四条：其他约定

14.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

14.2 本合同未尽事宜，经双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

14.3 本合同一式【陆】份，委托人【叁】份、设计人【叁】份，具同等效力。

委托人（盖章）：

法定代表人：

（或授权代表）：

年 月 日

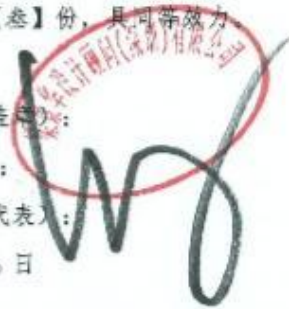



设计人（盖章）：

法定代表人：

（或授权代表）：

2022年6月26日



 山东航泰 <small>SHANDONG HANTAI</small>	室内及公区装修设计合同	编号: HTHZ-HT-DCHT-07 版本号: A/1 页码: 第 27 页 / 共 32 页
---	--------------------	--

附件 2: 《室内及公区装修设计报价》

名称	暂定面积 (平方米)	系数	套内面积 (平方米)	综合单价 (元)	总价 (元)	备注
售楼处、会所	1200	1.0	1200			
样板间 1	210 -260	0.75	353			
样板间 2	268	0.75	200			
顶层	330	0.75	248			
户型 A	160	0.75	120			
户型 B	190	0.75	142			
户型 C	99	0.75	74.25			
户型 D	85	0.75	63.75			
户型 E	120	0.75	90			
公区	240	1.0	240			1 个单元总价包干, 包含走廊、电梯厅、首层大堂、地下一大堂、地下二车库、入户大堂
合计						

注: 以上面积及系数为暂定, 待图纸完善后确认最终公摊系数及设计面积, 工程量据实结算。设计面积计算规则: 以设计范围内的外墙中轴线进行面积计算, 阳台按一半面积计算。设计人自行增加工作量的, 委托人不予支付设计费。

设计费不包含以下项目:

- (1) 晒图印刷费用 (除一式八份供施工投标图纸外及效果图电子版);
- (2) 计算机活动影像效果费用;
- (3) 不含专业室内灯光顾问;
- (4) 长驻现场设计师费用 (除原定施工期内六次现场指导外);
- (5) 需要其它顾问的工作, 包括物料测量、价格制定、机电设计、植树、专业室内灯光及音向设计等;

项目效果图





项目 5：绿城义乌凤起潮鸣合院样板房



义乌凤凰山有机更新地块
265S 户型合院样板房项目
室内设计合同

项 目 名 称：义乌凤凰山有机更新地块 265S 户型合院样板房项目
且

项 目 地 点：义乌市稠江街道东至城南河，南至江滨西路，西至香悦街，北至稠州中路

委 托 方：义乌浙齐房地产开发有限公司

承 接 方：梁景华设计顾问（深圳）有限公司

签 订 日 期：2024.1.22

(1) 户型

户型					
序号	设计区域		面积(m ²)	设计费单价 (元/m ²)	设计费小计(元)
1	合院	265S	(套内面积 492)	2200.00	1,082,400.00
合计					1,082,400.00

总价暂定为：人民币 **壹佰零捌万贰仟肆佰元整** (1,082,400.00 元) (采用增值税【一般计税】方式计税，增值税税率 6% ，不含增值税金额 1,021,132.08 元，增值税 **61267.92** 元)，如在合同签订期间及合同签订后设计业增值税率发生变化的，不含税价格仍按原约定执行，本合同增值税税率相应调整。

注：

- 以上设计费为单价包干，除本合同有明确规定外，合同单价一律不作调整。本合同设计费包括：所有相关税费、技术交底费、套图费、图纸制作费、复制费、长途通讯费、邮费、差旅费、现场监造费、技术协作成本费等乙方为完成本合同所需的一切费用。因政府有关职能部门提出审批意见后乙方据此对设计成果所进行的修改、补充和完善，无论是否属于重大修改均不再支付费用。
- 以上设计费用以暂定套内建筑面积计算，最终结算按最终版蓝图面积，并按上述单价计算。设计面积计算方法：建筑轴线面积为精装修的设计面积。另，在结算时，实际发生超出合同总面积 5%时，作为优惠不再单独计费。
- 如需进行软装专项方案深化设计，需另行签订补充协议。
- 设计费用中不包括模型制造、工程概算、消防报批以及雇用

【以下无正文】

(下页为盖章页)

委托方（甲方）：

义乌浙齐房地产开发有限公司

(盖章)

委托代理人：

单位地址：

浙江省金华市义乌市稠江街道稠州西路86号2楼

电 话：

传 真：

开户银行：中国银行义乌福田支行

账 号：362383987998

日 期：2024.1.22

承接方（乙方）：

梁景华设计顾问（深圳）有限公司

(盖章)

委托代理人：

单位地址：

2024年1月22日

电 话：0755-26095590

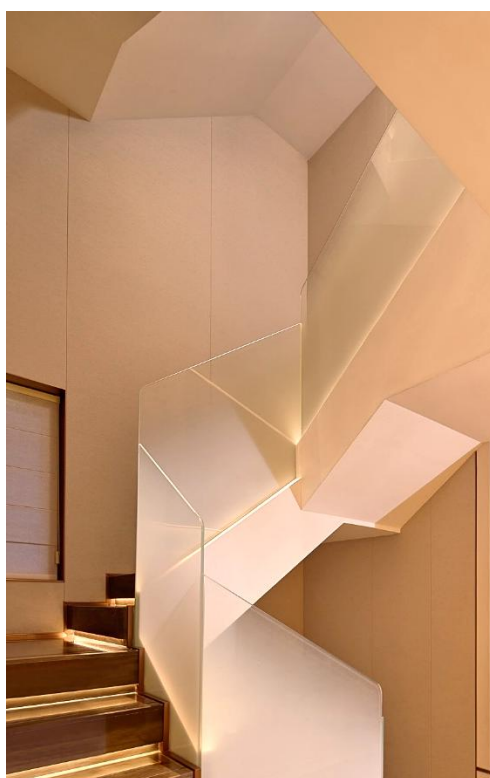
传 真：

开户银行：工商银行深圳市分行华侨城支行

帐 号：4000 0232 0920 0075 350

日 期：2024.1.22

项目落地图



发包人：义乌兆盈房地产有限公司

设计人：梁景华设计顾问（深圳）有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章、国家及地方有关装饰装修工程设计的法规和规章及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人委托设计人承担金华义乌市佛堂镇地块项目363样板房工程（以下简称：本工程）的设计任务，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同设计项目的内容：

展示区：详见设计范围图.dwg（附件1-a），样板房：

- ① 363户型，套内面积811 m²；
- ② 207户型（平面布局优化），套内面积360 m²；
- ③ 叠墅户型（平面布局优化），套内面积568 m²；

1.2 服务阶段：概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计、软装概念意向设计、现场施工配合。

1.3 设计内容：

1.3.1 装修设计：包含空间各界面的设计、能详细表达设计意图的平面、天花、立面及节点大样图。

1.3.2 水电设计：与装修配套的照明、电源、给排水、电话、网络、电视、空调、智能化等终端平面布置。

1.3.3 审核各部品深化图纸，并合并至施工图纸。

1.3.4 机电配合：提供空调内外机位置，空调出回风口及检修口位置，空

附件 1-f: 《建发房地产集团室内施工图自审表》

附件 1-g: 《建发房地产集团施工图深化标准》

附件 2: 《项目设计人员配备表》

附件 3: 诚信守法承诺书

(本页以下无正文)



发包人 (盖章):

义乌兆盈房地产有限公司

法定代表人 (签字):



设计人 (盖章):

梁景华设计顾问(深圳)有限公司

法定代表人 (签字):



委托代理人 (签字):

地址: 浙江省义乌市佛堂镇朝阳东路
85 号一楼

邮政编码:

电话: 0579-85806666

传真:

联系人:

开户银行: 中国银行股份有限公司义
乌佛堂镇支行

银行账号: 393579819830

委托代理人 (签字):

地址: 深圳市南山区华侨城东部工业
区东 LOFT F1 栋 103 号

邮政编码: 518053

电话: 0755-86095590

传真: 0755-86095831

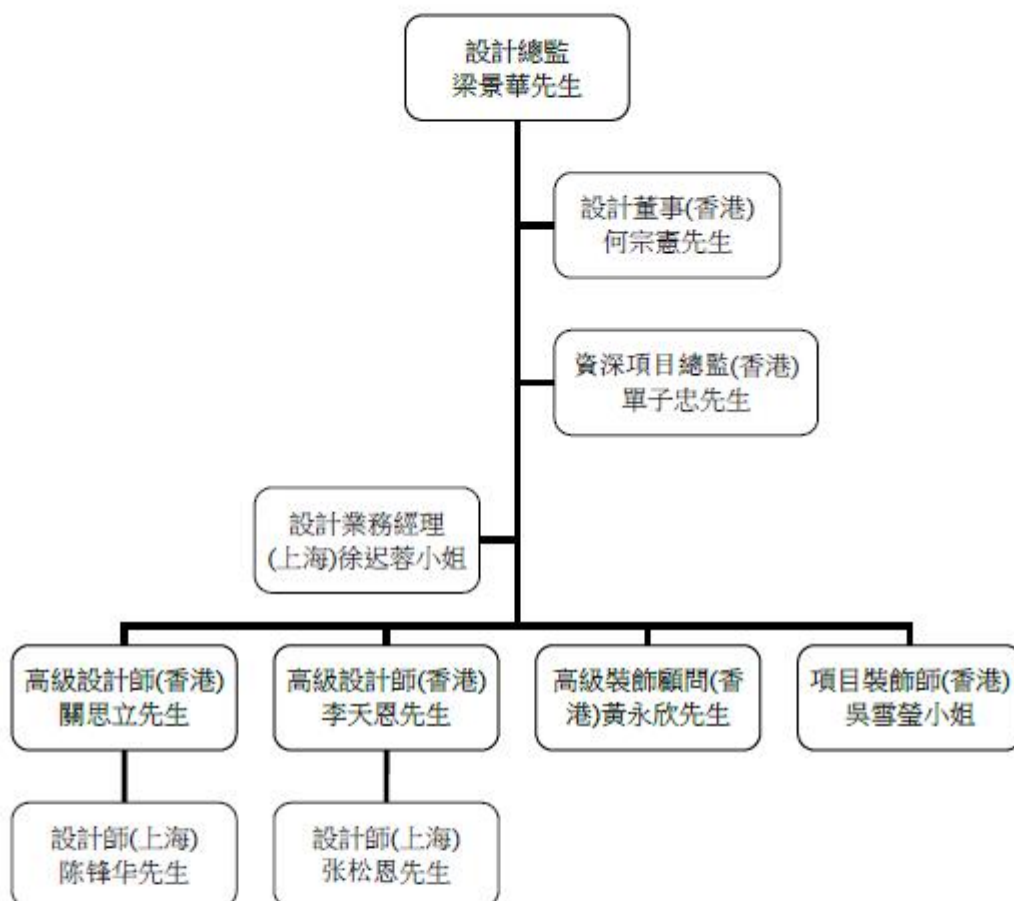
联系人:

开户银行: 工商银行深圳市分行华侨
城支行

银行账号: 4000023209200075350

签订日期: 2023 年 月 日

设计团队架构表



PAL 设计事务所有限公司 (香港)

联络人: 单子忠先生
 公司电话: 00852-28771233
 国内手机: 13911381574
 公司传真: 00852-28249275
 地址: 香港湾仔告士打道 160 号
 海外信托银行大厦 14 楼全层
 电邮: hongkong@paldesign.cn

PAL 设计事务所有限公司(上海)

联络人: 徐蕊蓉小姐
 电话: 021-6083 9883
 手机: 13585960290
 传真: 021-6083 9882
 邮编: 201102
 地址: 上海市闵行区虹桥正荣中心
 申虹路 666 弄 1 号楼 501 室
 电邮: shanghai@paldesign.cn

Hong Kong

Shanghai

Beijing

Shenzhen

14/F., Overseas Trust Bank Building, 160 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong
 Tel: (852) 2877 1233 • Fax: (852) 2824 9275 • E-mail: hongkong@paldesign.cn
 www.paldesign.cn

项目落地图



项目 7：中车基地上盖保障房项目室内施工图设计合同
合同关键页

中车基地上盖保障房项目
室内施工图设计合同

项目名称：中车基地上盖保障房项目室内施工图设计

项目地点：深圳市宝安区松岗街道

甲 方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

乙 方：深圳市市政设计研究院有限公司

签订日期：2024 年 6 月 27 日

甲方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

乙方：深圳市市政设计研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就中车基地上盖保障房项目室内施工图纸设计及有关事项协商一致，签订本合同，共同执行。

1. 本合同签订依据：

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》；
- 1.2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》；
- 1.3 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章；
- 1.4 建设工程批准文件；
- 1.5 设计任务书及相关文件。

2. 本合同文件的优先次序：

构成本合同的文件可视为是能互相说明的，如果合同文件存在歧义或不一致，则根据如下优先次序来判断：

- 2.1 本合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件；
- 2.2 本合同；
- 2.3 中标通知书；
- 2.4 招标文件及其附件（含补遗书）；
- 2.5 投标书及其附件；
- 2.6 标准、规范及规程有关技术文件。

如乙方在投标文件及其附件（含评标期间的澄清文件和补充资料）中作出有比招标文件及其附件、答疑文件、补遗文件和本合同条款、质量保修书等更有利

使用或根本不动用，该费用按乙方投标报价中相应项目的基本单位和实际发生的工作量经甲方核实后支付。

1.9 天：指日历日；年、月、日按公历计算。

1.10 时间：本合同所指时间均为北京时间。

二、项目概况

2.1 项目名称：

中车基地上盖保障房项目室内施工图设计

2.2 项目地点：

深圳市宝安区松岗街道

2.3 建设规模：

中车基地上盖保障性住房项目位于宝安区松岗街道，北临桥山路、西接朗碧路。用地位于深圳市西北部的门户区，是重要的城市生活服务区。项目距离松岗片区中心 4 公里，距离长安镇中心 4 公里。项目用地位于片区规划轨道带动核，以 11 号线碧头站及周边形成综合发展区，围绕地铁站周边 TOD 开发。

用地性质为 R3 用地，用地面积 63775.84 平方米，总建筑面积约 29.7 万平方米，规定计容建筑面积 198797 平方米，其中公共租赁住房 187287 平方米、商业（含食堂）2000 平方米、物业服务用房 400 平方米、公共配套 9110 平方米（其中老年人日间照料中心 1500 平方米、社区肉菜市场 530 平方米、社区管理用房 270 平方米、社区警务室 100 平方米、12 班幼儿园 4000 平方米（占地面积 4300

平方米)、邮政所 110 平方米、公交首末站 2500 平方米、公共厕所 100 平方米)。
注：上述指标均为暂定值，后续根据建设方及使用方要求具体调整确认。

三、服务范围

*具体工作内容及成果要求，详见附件一（任务书）

四、设计费

合同价款：

本项目总包干价为(含 6%增值税)：大写人民币柒拾万元整(¥700000.00 元)。具体包括但不限于：设计费同时包含设计师往来现场服务费、因设计而产生的必要的专家评审费（比如本项目为成果确认而要的开专家评审会），以及项目后期提供盖章竣工图。除本合同明确可以另行计取费用外，乙方不得要求甲方支付协议书外费用。

在乙方提交设计成果后或设计工作进行中，甲方有权要求对设计成果进行修改和调整，而此种修改和调整是对设计成果局部的改动和调整的，或者政府及有关设计文件审核单位要求乙方对设计成果进行修改和调整的，则乙方均应在甲方或政府及设计审核单位要求的时间内按甲方的书面通知对该等设计成果做出修改，并不另行收费。（若政府或主管部门对修改内容有补充设计费，则按修改内容商定增补设计费）。

甲方（盖章）

深圳市华阳国际工
设计股份有限公司



法定代表人或：

授权委托人（签字）：

乙方（盖章）

深圳市市政设计研究院
有限公司



法定代表人或：

刘树挺

授权委托人（签字）：

联系地址：深圳市福田区笋岗西

路 3007 号市政设计大厦

联系人：钟鹏

电话：13823217180

传真：0755-83324659

附：如授权委托人签字须附上授权委托书原件

一、工程概况

工程名称：松洲家园



工程地点：宝安区松岗街道

二、项目信息及设计要求

2.1、项目背景：

松洲家园项目位于宝安区松岗街道，北临桥山路、西接朗碧路。用地位于深圳市西北部的门户区，是重要的城市生活服务区。项目距离松岗片区中心4公里，距离长安镇中心4公里。项目用地位于片区规划轨道带动核，以11号线碧头站及周边形成综合发展区，围绕地铁站点周边TOD开发。

用地性质为R3用地，用地面积63775.84平方米，总建筑面积约29.7万平方米，规定计容建筑面积198797平方米，其中公共租赁住房187287平方米、商业（含食堂）2000平方米、物业服务用房400平方米、公共配套9110平方米（其中老年人日间照料中心1500平方米、社区肉菜市场530平方米、社区管理用房270平方米、社区警务室100平方米、12班幼儿园4000平方米（占地面积4300平方米）、邮政所110平方米、公交首末站2500平方米、公共厕所100平方米）。

2.2、基本建筑空间和室内设计要求：

- a) 布局合理、功能齐全、安全舒适、人性化设计；
- b) 符合高端项目定位、使用要求、建造标准和目标成本。
- c) 符合公共设施空间和人体舒适度设计要求。
- d) 设计应符合中国现行规范和标准，特别要遵照有关装修设计防火规范及室内环境污染控制规范等强制性条文。
- e) 空气质量：严格执行国家有关标准，以保障室内空气质量达标；装修材料有害物质控制指标、室内装饰涂料安全性评价指标应符合国家有关标准的要求。
- f) 隔声的要求：分户墙和楼板的材料选择与构造处理应达到隔声的要求，并考虑管道、泵和电梯等的隔声措施。
- g) 不得擅自变动建筑主体和承重结构，或因装修而造成超载，有损使用安全。应充分考虑各安装专业主系统的管道与设施对装修造型的影响。
- h) 施工图设计能满足编制施工图预算及施工的深度要求。
- i) 提供材料明细表和材料样板，列明材料名称、规格型号、品牌、材料等级、产地、数量等。
- j) 所选的设计样板不能是市场上的独家产品，必须要有三个品牌以上的参考建议。
- k) 设计应符合中国现行规范和标准，特别要遵照《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017、《建筑材料及制品燃烧性能分级》GB20286-2006 等相关国家装防火规范强制性条文。
 - 1) 满足该项目所在地区政府部门的消防要求及国家一次消防规范，不得随意改变防火分区、消防疏散走道宽度，疏散口距离等要求；
- m) 需满足二次消防报审要求，并能通过二次消防验收；

2.3 设计造价控制：

- n) 按甲方微信工作群已提供的概算后精装修工程单价设计控制要求进行。若经过成本控制部门测算造价指标过于以上限额的，乙方需配合调整设计已满足概算审批要求。
- o) （若经过甲方成本控制部门测算造价指标过于以上限额的，乙方需按甲方意见免费调方案设计，且次数不限。）

三、工作范围

3.1 为本项目室内设计面积中的区域提供室内设计服务；
精装修交付区域具体参见《设计范围表》

区域	楼层	面积类型	面积/m ²
公配(施工图)		物业服务用房	400.0
		社区老年人日间照料中心	1500.0
		社区管理用房	270.0
		社区警务室	100.0
		邮政所	110.0
		公共厕所	100.0
		公交首末站 (仅站务用房)	550.0
		社区菜市场	530.0
		2,3F商业区	男女卫生间及无障碍卫生间
		1-3层大堂+电梯厅 (含轿厢)	280.0
幼儿园(施工图)		所有区域 (含楼梯间、走廊)	4000.0
	小计		7,930
住宅(施工图)	1#-11#楼 公区	1F大堂	256.0
		地下层-1F/-2F泛大堂	886.1
		重要公共车道天花	架空车库入户大堂前端区域
		标准层电梯厅 (含轿厢)	192.6
		标准层走道	586.8
		户型A1	32.7
		户型C1	56.3
		户型C2	55.9

3.2 具体工作范围包括以下但不限于:

- a) 室内区域的天花、地面、墙、隔墙、柱、固定家具、门等装饰设计;
- b) 室内设计范围图中水景、花池等;
- c) 电梯轿厢的天地墙设计;
- d) 洁具、灯具、家具、五金、装饰材料样板等物料的白皮书,其中活动家具、装饰灯具均需提供详细的招标图(需有详细的平、立、剖面图);
- e) 配合建筑、结构、空调、消防、强弱电、给排水等各专业公司设计,确定各专业在装饰面上的末端尺寸定位;
- f) 完成橱柜、灯具、厨电、开关插座、家俱、洁具、龙头花洒、卫浴五金、五金件、空调、暖风机/排气扇、热水器的方案白皮书,方案所列举的品牌及型号必须能在国内采购,部品类固定安装图纸(衣柜、橱柜、浴室柜、玄关柜、户内门、入户门等)需提供深度至招标图(含所在区域平面定位)、全方位地协助甲方完成橱柜、灯具、厨电、开关插

座、家俱、洁具、龙头花洒、卫浴五金、五金件、空调、暖风机/排气扇、热水器、工艺品等的招标选型确认工作；

- g) 提供完整的材料明细表及装饰材料样板；
- h) 负责施工现场各公共专业与装饰工程及机电工程的技术协调，配合各施工方、监理方、甲方协调解决施工现场技术问题；
- i) 有效协助甲方做好装修材料样板的确认工作，并审订施工单位所提供的材料或代替材料的样板；
- j) 配合甲方做好整个装修工程的设计变更工作；
- k) 参加由甲方主持的需由设计人员参加的相关工作会议；
- l) 配合甲方做好现场验收工作；
- m) 配合甲方做好后期配饰的选型工作；
- n) 配合精装修相关机电现场配合工作；
- o) 其它本质上属于室内设计范畴的内容。

四、工作内容

4.1 为本项目装修室内区域提供室内设计服务；

a、施工图设计

b、施工配合

4.2 配合工作

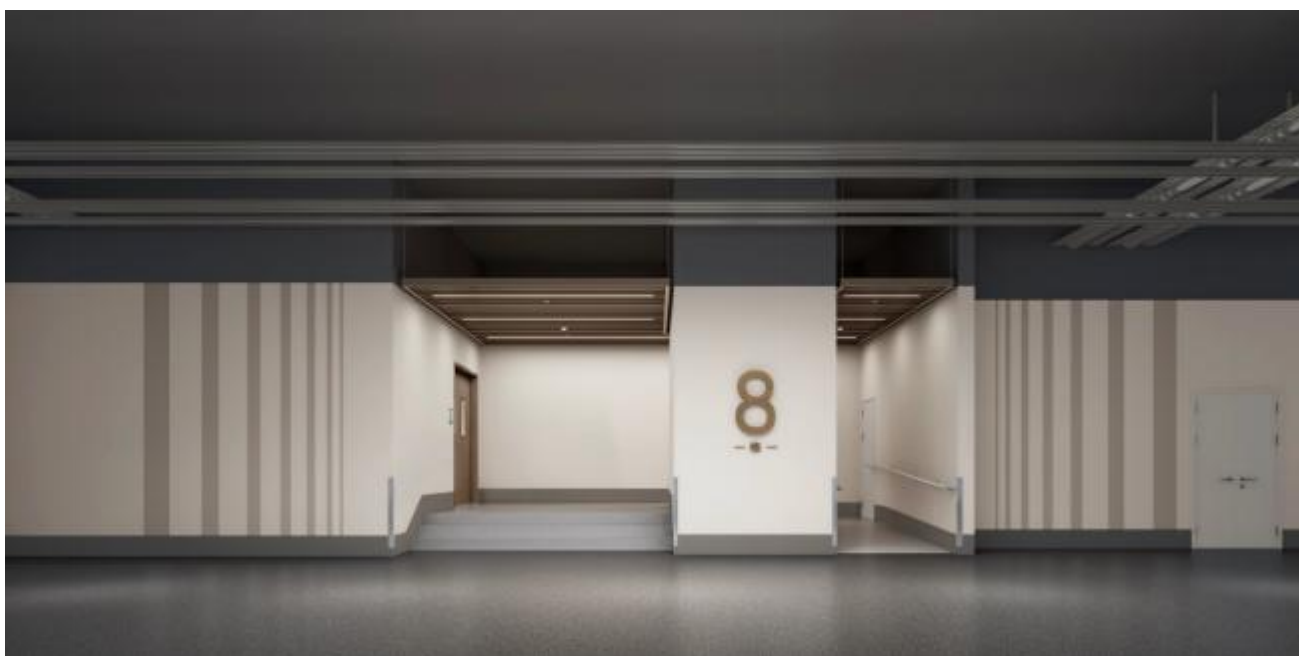
与业主委托的建筑、灯光、艺术品顾问等相关顾问的配合，提供设计必要的资料。

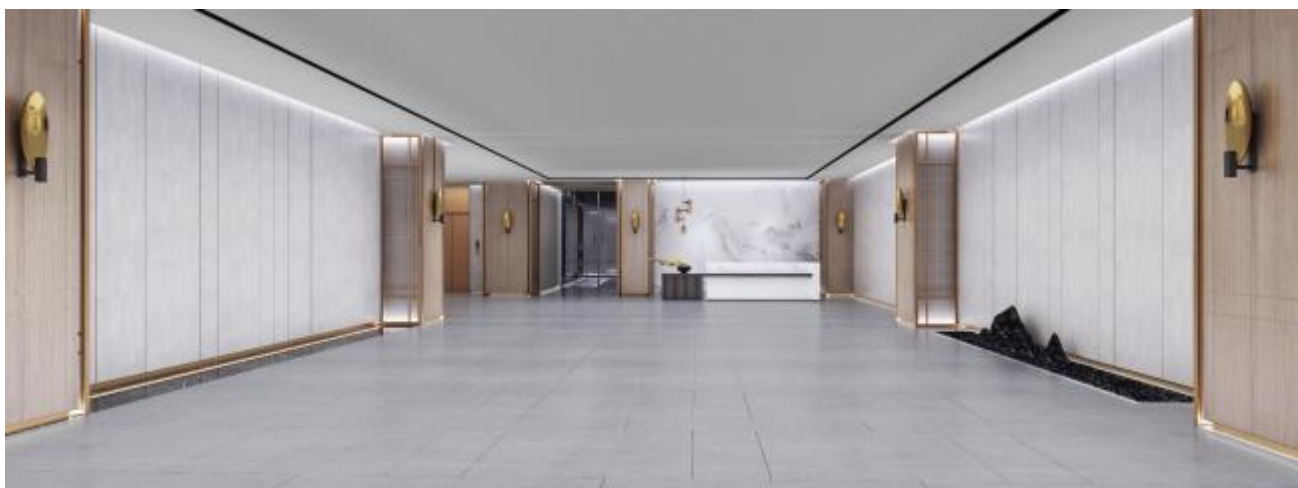
4.3 不属于本次设计工作内容的有（二次机电、标识设计、软装设计）。

五、进度要求

序号	阶段	时间节点	项目内容	周期
1	施工图设计阶段		1. 所有区域的室内设计平面布置图、地坪铺设图、平面定位、天花布置图、立面图、剖面图、节点大样图、门表图、柜体详图； 2. 提供照明设计、强弱电、开关插座定位。	根据项目进度

项目比选方案效果图









项目 8：深圳市南山区 K102-0043 地块保障性租赁住房项目工程设计
合同关键页

SFP-2017-02

工程编号：

合同编号：SWFZ-2023HT-061-GC-PD

深圳市建筑工程设计合同

工程名称：深圳市南山区 K102-0043 地块保障性租赁住房项目

工程设计

工程地点：深圳市南山区赤湾四路海天楼东侧约 60 米（赤湾
公交总站）

发包人：深圳湾区城市建设发展有限公司

设计人：深圳市市政设计研究院有限公司

2017 年版

第一部分 协议书

建设单位（全称）：深圳市投资控股有限公司

发包人（全称）：深圳湾区城市建设发展有限公司

设计人（全称）：深圳市市政设计研究院有限公司

鉴于：

1. 建设单位已与发包人签订了代建合同，委托发包人为本项目进行工程建设全过程代建及管理，在建设单位的授权范围内，负责本项目建设、开发与管理等全部工作。

2. 发包人委托设计人为本项目提供设计服务。

3. 各方同意，由建设单位参与本合同的签署，且建设单位在本合同项下的义务仅限于在本合同约定的付款条件满足后按照本合同约定进行付款。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《深圳市建设工程质量管理条例》《工程设计资质标准》以及其他相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。三方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

一、工程概况

1. 工程名称：深圳市南山区 K102-0043 地块保障性租赁住房项目工程设计

2. 工程地点：深圳市南山区赤湾四路海天楼东侧约 60 米（赤湾公交总站）

3. 建设规模：本项目总用地面积：3785.7 m²，按容积率上限 5.5 强排，计规定容积率建筑面积 20820 m²，其中住宅（保障性租赁住房）19220 m²，交通设施（公交首末站）1500 m²，商业 100 m²，（以最终批复的规划条件为准）。建筑

限高 100m。

4. 投资规模：20000 万元

5. 资金来源：企业自筹资金

二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：项目红线范围内所有建筑物、构筑物、室外工程等所需的全专业、全专项所有设计工作。

2. 设计内容：

(1) 技术统筹

(2) 设计范围内相关建筑物、构筑物主体设计

方案设计阶段：建筑设计、结构、机电及其他专业；规划设计报批配合。

初步设计阶段：建筑设计、结构、机电及其他专业设计；初步设计概算编制；规划设计报批配合。

施工图设计阶段：全专业施工图设计（包括但不限于总图、建筑、结构、给排水、强电、弱电、暖通空调、二次机电、景观、智能化、BIM、装配式、室内、装修、标识、消防、人防、绿建、燃气、综合管网、道路等）。

施工配合阶段：工程招标配合、施工配合及竣工验收配合。

运营前期配合阶段：工程竣工一年内，根据发包人需要，对已完成的设计工作进行必要的解释、答疑，配合发包人在物业、运营管理启动前期所需的技术资料、专业咨询；对租户入驻所需土建条件与已建成项目条件存在差异的事项，对项目建设不满足运营需求的事项提出技术解决建议，协助发包人顺利启动项目的运营。

(3) 专项设计

(本页为合同签署页，无正文)

建设单位: 深圳市投资控
股有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代
理人:

(签字)

纳税人识别号: _____

地 址: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

开户银行: _____

账 号: _____

时 间: 2022年 11月 8日

发包人: 深圳湾区城市建设
发展有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代理
人:

(签字)

纳 税 人 识 别 码 : _____

91440300MA5FM3GD6A

地 址: 深圳市南山区粤海街
道高新区社区科技南路 18 号
深圳湾科技生态园 12 栋 B3601

法定代表人: 王戈 _____

委托代理人: _____

开户银行: 招商银行深圳分行营
业部

账 号: 955109228886666

时 间: 2022年 11月 8日

设计人: 深圳市市政设计
研究院有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代理
人:

(签字)

纳税人识别号: _____

91440300665890108N

地 址: 深圳市福田区笋
岗西路 3007 号市政设计大
厦

法定代表人: 刘树亚

委托代理人: 黄宇东

开户银行: 中国工商银行
股份有限公司深圳黄木岗
支行

账 号:

4000025209022101117

时 间: 2022年 11月 8日

的，设计人可以要求发包人另行支付相应设计费用，并相应延长设计周期。

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

5. 设计服务范围、内容及阶段

5.1 设计范围及设计内容

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

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

5.1.3 基本设计内容如下：

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

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

具体项目的基本设计内容，可由专用条款约定。



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

具体项目的特定专项设计内容，应由专用条款约定。

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

5.2 设计服务阶段

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

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

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

6. 设计要求

6.1 设计一般要求

6.1.1 设计人应在遵循法律和工程建设强制性标准的前提下，按发包人要求进行设计。发包人要求应在合同条款中体现。

6.1.2 除法律、技术标准和专用条款另有约定外，设计依据尚包括以下文件或资料：

(1) 招标文件及其补遗（若有）；

项目效果图





5. 项目负责人业绩

拟投入项目负责人基本情况表

姓名	李雪雁	性别	女	出生年月	1975年8月
学历	本科	学位	/	所学专业	环境艺术设计专业
职务	副院长、专业总工		何专业何职称	建筑装饰正高级工程师	
相关工作经验年限	26年		执业注册资格及证书编号	ICSID18DFD88D3D3F	
项目负责人业绩情况					
序号	工程名称	建设单位	设计时间	建设规模	建成情况
1	深铁珑境项目学校、幼儿园室内精装设计	深圳市地铁集团有限公司	2022年8月23日	学校建筑面积约38558 m ² ，完成学校、幼儿园室内装饰概念方案设计至施工图设计。	在建
2	安托山停车场上盖物业开发项目5号地块学校室内设计	深圳地铁前海国际发展有限公司	2021年11月	学校建筑规模约38557.92 m ² ，完成学校、幼儿园室内装饰概念方案设计至施工图设计。	已建成
3	深铁懿府目幼儿园室内装饰设计	深圳地铁前海国际发展有限公司	2022年12月26日	建筑规模约8000 m ² ，完成幼儿园室内装饰概念方案设计至施工图设计。	在建
4	赤湾车辆段物业开发项目幼儿园室内装饰设计	深圳市地铁集团有限公司	2022年12月26日	建筑规模约5200 m ² ，完成幼儿园室内装饰概念方案设计至施工图设计。	在建
5	华强北、华新地下商业街改造设计、采购、施工EPC总承包	深圳市地铁集团有限公司	2021年7月30日	公共区设计面积23222.94 m ² ，完成方案设计至施工图设计及总包服务。	已建成

6	中车基地上盖保障房项目室内施工图设计合同	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	2024年6月27日	装饰区域面积173622.78m ² 含租赁住房户内以及公区，公共配套（含物业管理用房），公交首末站站务用房，幼儿园，完成施工图设计。	在建
7	深圳市南山区K102-0043地块保障性租赁住房项目工程设计	深圳湾区城市建设发展有限公司	2023年11月8日	建筑规模约30194.15 m ² ，完成住宅户型、公区室内装修概念方案设计至施工图设计。	在建

备注：提供近五年（从招标公告发布之日起倒推，以合同签订日期为准）项目负责人最具代表性的同类项目设计业绩合同及案例照片（不超过5项，若所提供业绩超过5项，统计时只计取前5项业绩，证明文件提供合同（关键页）及案例照片等材料原件扫描件），证明材料必须体现项目负责人名字，如合同无法体现项目负责人名字的，则须提供其他证明资料。

项目 1：深铁珑境项目学校、幼儿园室内精装设计
合同关键页

副本

深铁珑境项目学校和幼儿园 室内精装设计合同

合同编号：STZY-ZC-LSD2-GCFW016/2022

发包人： 深圳市地铁集团有限公司
设计人： 深圳市市政设计研究院有限公司

2022 年 8 月

第一部分 协议书

深圳市地铁集团有限公司(以下简称“发包人”)委托(以下简称“设计人”)承担深铁珑境项目学校、幼儿园室内精装设计(以下简称“本项目”)工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、下列文件被认为合同的组成部分:

- (一) 协议书
- (二) 合同条款
- (三) 设计任务书

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

四、根据上述合同文件要求,本项目合同总价为人民币 2308600.00 元(人民币大写:贰佰叁拾万捌仟陆佰元整)总价包干使用,其中不含税价 2177924.53 元,增值税税额 130675.47 元,税率 6%。合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整,不含税价不随增值税率的变化进行调整,设计费不因面积增减调整设计费用。

五、由于发包人将按本协议第六条所述向设计人支付合同价款,设计人在此立约,保证全部按照本合同规定向发包人提供成果和服务。

六、作为对所提供的成果和服务以及修补缺陷的报酬,发包人在此立约,保证按合同规定的方式和时间向设计人支付合同价款。

七、本协议为合同的重要组成部分,共一式十份,其中正本两份,协议双方各一份;副本八份,发包人七份,设计人一份。

本协议自双方签字盖章之日起生效。



发包人(盖章):



深圳市地铁集团有限公司

法定代表人或授权代表:

住 所:

深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦

电 话:

0755-23992600

传 真:

0755-23992555

开户银行:

招行深圳分行益田支行

开户全名:

深圳市地铁集团有限公司

账 号:

755904924410506

邮政编码:

518026

项目主管部门经办人及电话:

莫思媛 0755-89987463

项目主管部门审核人:

合约部门经办人及电话:

梁艳新 0755-89986549

合约部门审核人:

设计人(盖章):



深圳市市政设计研究院有限公司

法定代表人或授权代表:

住 所:

深圳市笋岗西路3007号市政设计大厦

电 话:

0755-83265011

传 真:

0755-83293033

开户银行:

中国工商银行黄木岗支行

开户全名:

深圳市市政设计研究院有限公司

账 号:

400 0025 2090 2210 1117

邮政编码:

518000

设计人经办人:

李雪雁

设计人经办人电 话:

0755-83265011

合同签署地点:

深 圳

时 间:

2022年8月23日

第二部分 合同条款

1. 项目概况

1.1. 项目名称：深铁珑境项目学校、幼儿园室内精装修设计（以下简称“本项目”）。

2. 项目概况

项目位于深圳市龙华区大浪西南地区，距离龙华中心区 2 公里，北站商务区 4.5 公里为深圳地理中心和城市发展中枢的龙华区中龙华核心地段。

珑境学校总建筑面积为 38557.92 m²，建筑用地面积为 17023.02 m²，绿化覆盖率为 29.38%，地上 6 层，半地下 2 层，地下 1 层，建筑高度 31.8m，为 9 年一贯制学校。

珑境幼儿园的总建筑面积为 5000 m²，地上三层。

3. 设计工作范围和内容

本项目设计工作范围为学校、幼儿园室内装饰设计，工作内容如下：

- 3.1. 本项目范围内的室内装饰概念、方案、扩初及施工图设计。
- 3.2. 本项目设计范围内的机电专业二次深化至施工图设计，包括给排水、强弱电、灯光、空调、消防、智能化专业及其他专业的末端定位和系统完整施工图；
- 3.3. 施工招标配合、政府报建配合及现场施工配合等工作。
- 3.4. 具体设计工作要求详见设计任务书。

4. 设计进度

设计人承诺服从发包人关于本项目的进度安排，以及为配合该项目可能调整的设计进度安排（详见设计任务书）向发包人提交本项目的成果。

5. 设计管理模式

设计人就各阶段的设计成果及最终工作成果向发包人提交，并进行每阶段设计汇报，由发包人按照本合同约定对提交的阶段性成果及最终工作成果提出书面修改要求、修改意见和书面确认。

6. 设计交付的成果文件

设计人向发包人交付的设计文件:

设计阶段	成果要求
设计任务书	本项目总体要求（应满足“设计指引”要求）、
平面、概念设计内容	包括优化平面布置图、概念方案成果满足相关部门要求。
方案设计阶段成果	方案设计成果需满足发包人的成本控制要求，并能够满足政府相关部门的审核及验收，并配合向政府相关部门汇报
施工图内容	详见设计任务书及满足发包人的设计管理要求
施工图阶段成果	施工图完整、准确，满足施工图深化设计要求，需标清所有材料、尺寸及工艺做法。图纸严谨、准确。

7. 项目班子

设计人必须按照合同的约定组成发包人认可的设计人员项目班子（指专业负责人及以上人员组成的设计班子），如项目班子人员需要调整，设计人须书面通知发包人并得到发包人认可。设计人员名单详见设计任务书。

8. 各方职责

8.1. 发包人义务

8.1.1. 向设计人提供应由发包人提供的为本项目进行设计所需要的设计任务书及设计所需资料。

8.1.2. 组织方案设计、初步设计审核的会审工作和施工图审图工作。

8.1.3. 按合同规定支付设计费。

8.1.4. 指派专人负责与本项目的联系协调工作，及时解决项目设计工作中出现的应由发包人协调解决的问题。

8.2. 设计人义务

8.2.1. 按发包人提供的设计任务书、设计资料及中国和广东省、深圳市现行法律法规、规范、标准、规程、技术条例或其他经相关政府部门认可的国际先进及适用的专业规范进行和完成设计工作，并提交符合设计任务书和中华人民共和国及广东省、深圳市有关规定要求及深度，能够获得政府相关部门批准的设计文件和设计成果。

第二章 合同附件

附件 1: 设计团队

深铁珑境项目学校和幼儿园室内精装设计班子成员

项目总负责	李雪雁
方案负责人	夏明程
项目负责人	夏明程
施工图负责人	罗丰
电气专业负责人	孟凡琦
暖通专业负责人	傅裕
给排水专业负责人	刘宏伟

李雪雁 夏明程

项目效果图



副本

安托山停车场上盖物业开发项目工程勘察、
建筑设计总承包合同补充协议（五）
（5 号地块学校室内设计专项工作）

合同编号：STZY-ZC-ATS2-GCFW157/2021

甲方：深圳地铁前海国际发展有限公司

乙方：深圳市市政设计研究院有限公司

二〇二一年十一月

安托山停车场上盖物业开发项目工程勘察、建筑设计总承包合同
补充协议（五）

（5号地块学校室内设计专项工作）

甲方：深圳地铁前海国际发展有限公司

乙方：深圳市市政设计研究院有限公司

深圳地铁前海国际发展有限公司以下简称“甲方”；深圳市市政设计研究院有限公司以下简称“乙方”。

通过公平、公正、公开的谈判，甲方确定乙方为安托山停车场上盖物业开发项目5号地块学校室内设计的设计单位，并已接受乙方就此提出的工作任务书。乙方已向甲方阐述其拥有进行这项服务所要求的专业技术、人员等资源，同意按照本合同规定的条款和条件提供服务。（详细工作内容见任务书，附件1）。为明确双方在上述服务过程中的责任、权利和义务。根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，双方本着合法、自愿、诚实信用和友好合作的原则，就甲方委托乙方提供安托山停车场上盖物业开发项目5号地块学校室内设计服务达成如下协议：

一、下列文件构成本合同的组成部分，应作为合同的有效内容予以遵守和执行。

1、本合同及其附件：

附件1：工作任务书

附件2：工作组成员名单

附件3：项目费用

2、相关法律、法规、规章、规范，以及甲方的相关规章制度、管理规定。上述文件应认为是互为补充和解释的，但如有不明确或矛盾之处，以上面所列顺序在前的为准。

二、 工作内容

王琦 魏收

	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 对施工单位进行设计及技术交底、图纸说明; ◆ 按委托方的安排出访项目现场,以便视察施工是否按设计原意图进行,是否按图纸施工到位; ◆ 审查施工方提交的与装修设计范围内有关的文件(深化施工图、产品资料等),以检查是否与设计方的设计意图相适配; ◆ 在施工开始前将关键的材料、装置及设备(FP&E)及装饰项目清单,提供给委托方 ◆ 在2天内反馈施工现场出现的设计疑问。 	
--	--	--

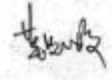
项目进度根据项目编制计划制定,甲乙双方在设计过程中可根据项目进展情况适当调整,共同协商设计周期。

八、 价格与支付

1、 本项目合同总价为人民币 984900.00 元(人民币大写: 玖拾捌万肆仟玖佰元整),其中不含税价 929150.94 元,增值税税额 55749.06 元,税率 6%。合同的增值税率根据国家税收法规政策变动而调整,不含税价不随增值税率的变化进行调整。前述合同总价为包干价:包括本项目工作内容的研究费用及其他相关费用,且不随通货膨胀的影响而变化。其他相关费用包括各阶段成果审查会及其它与研究有关的专题会等的评审费以及其它不可预见的费用。

2、 设计费分阶段按比例支付。提交的请款资料经发包人审核无误后,在下表约定的时间内支付。具体如下:

序号	支 付 阶 段	百分比 (%)	支付金额 (元)
1	合同签订后且设计人提交付款申请经批准后 21 个工作日内支付。	10%	98490
2	概念及方案设计支付阶段:提交完整的概念及方案设计成果并得到发包人认可,付款申请经批准后 21 个工作日内支付。	30%	295470

63 227 

安托山停车场综合上盖开发项目学校室内装饰设计

甲方(公章): 深圳地铁前海国际发展有限公司 法定代表人或授权代表: 刘宇峰

住 所: 深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦

电 话: 0755-23992600 传 真:

开户银行: 招商银行益田支行 开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账 号: 755904924410506 邮政编码: 518026

项目主管部门经办人及电话: 莫思媛 0755-89987463 项目主管部门审核人: [Signature]

合约部门经办人及电话: 邱艳 0755-89986532 合约部门审核人: [Signature]

乙方(公章): 深圳市市政设计研究院有限公司 法定代表人或授权代表: 刘树挺

住 所: 深圳市笋岗西路3007号市政设计大厦

电 话: 0755-83265011 传 真: 0755-83293033

开户银行: 中国工商银行黄木岗支行 开户全名: 深圳市市政设计研究院有限公司

账 号: 400 0025 2090 2210 1117 邮政编码: 518000

设计人经办人: 李雪雁 设计人经办人电话: 0755-83265011

合同签署地点: 深 圳

时 间: 2021 年 月 日

附件

安托山九年制学校室内装饰设计人员清单

序号	姓名	职务	专业	联系方式
1	李雪雁	项目负责人	装饰	19926805671
2	王琦	专业负责人	装饰	19926805671
3	金磊	方案设计	装饰	18098949819
4	张翊芸	方案设计	装饰	13823329030
5	罗丰	施工图设计	装饰	18617069776
6	陈嘉孟	施工图设计	装饰	13713433778
7	许敦凯	施工图设计	装饰	19926805671
8	李家浩	施工图设计	机电	18588223447
9	李越	施工图设计	给排水	13510595586
10	雷小妹	施工图设计	暖通	13728767550
11	甘沃	施工图设计	信息智能化	19926805671

2013 2013 2013

1 项目概况

1.1 项目名称：安托山项目 0026 宗地 5 号地学校项目

1.2 项目简介：

本项目用地位于开发成熟的南山区，建协路以南，友邻北路以北，建安路以西。用地西侧紧邻地铁七号线安托山车辆段，南侧紧邻安托山公园。



学校规划占地面积为 16781.6 平方米，拟建设 45 班九年一贯制学校，总体计容建筑规模约为 45155.91 方米，项目整体为一栋；地上 5 层（含教学、辅助用房、办公等），地下 3 层（含地下停车库、设备用房、体育馆、厨房、餐厅、多功能厅、图书馆等）。本项目学校需室内装饰设计面积约为 18907.86 平方米，其中以教师办公室标准教室、功能教室、多功能厅、图书馆、餐厅、体育馆、电梯厅、卫生间各功能空间单套为母本设计，面积约为 3890 平方米，其他教室等重复面积约为 15017.86 平方米。

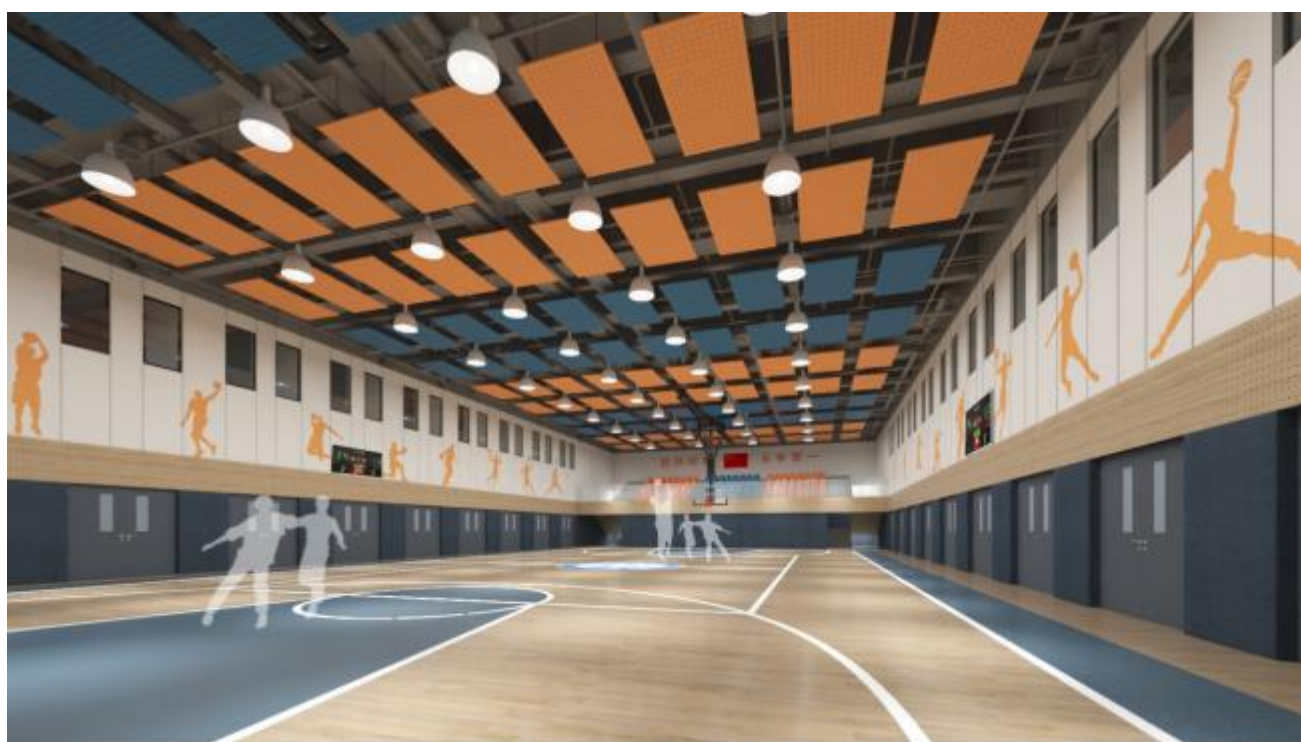
2 设计依据及基础资料

- 2.1 甲方提出的设计要求、设计范围、项目定位及设计资料；
- 2.2 甲方提供的设计任务书及相关资料；
- 2.3 国家和广东省以及深圳市的有关设计标准、法规、规范、规程、规章、和规定等；

3 设计范围

- 3.1 设计阶段包括概念方案设计、深化方案设计、施工图设计、材料选型、招标配合、施工配合等。
- 3.2 设计内容主要由三部分组成：学校室内装修设计（含二次机电、智能化、食堂厨房、多功能厅影音、灯光设计）；学校公区天花二次机电设计（含智能化设计）；其他部分设计；
- 3.3 第一部分为学校室内设计（包括卫生间），即除幕墙、景观、建筑设计范围以外的室内区域，包括各类教室、教学用房、功能房间等，如普通教室；各类实验室、器材室、准备室、活动室、专用

项目效果图





项目 3：深铁懿府目幼儿园室内装饰设计
合同关键页

深铁懿府项目幼儿园室内装饰 设计合同

合同编号：STZY-ZC-ATS2-GCFW009/2022

甲方：深圳地铁前海国际发展有限公司
乙方：深圳市市政设计研究院有限公司



二〇二二年十二月



第一部分 协议书

深圳地铁前海国际发展有限公司（以下简称“甲方”）委托 深圳市市政设计研究院有限公司（以下简称“乙方”）承担 深铁懿府项目幼儿园室内装饰设计（以下简称“本项目”）工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、下列文件被认为合同的组成部分：

- （一）协议书
- （二）合同条款
- （三）设计任务书

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

四、根据上述合同文件要求，本合同为总价包干形式，合同总价为 1,200,000.00 元，大写 壹佰贰拾万 元整。其中不含税价 1132075.47 元，增值税税额 67924.53 元（大写 陆万柒仟玖佰贰拾肆元伍角叁分 整），税率 6%。合同增值税税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。

五、乙方在此立约，保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。

六、作为对所提供的成果和服务以及修补缺陷的报酬，甲方在此立约，保证按合同规定的方式和时间向乙方支付合同价款。

七、本协议为合同的重要组成部分，共一式十份，其中正本两份，协议双方各一份；副本八份，甲方七份，乙方一份。

本协议自双方签字盖章之日起生效。



甲方(盖章):

深圳地铁前海国际发展
有限公司

法定代表人或授
权代表:



住 所:

深圳市福田区福中一
路1016号地铁大厦

电 话:

0755-23992600

传 真:

0755-23992555

开户银行:

建行深圳分行营业部

开户全名:

深圳地铁前海国
际发展有限公司

账 号:

44201501100052560514

邮政编码:

518000

项目主管部门经办
人及电话:

莫思媛 0755-89987463

项目主管部门审
核人:

尹敏

合约部门经办人及
电话:

邱艳 0755-89986532

合约部门审核
人:

刘天晨

乙方(盖章):

深圳市市政设计研究院
有限公司

法定代表人或授
权代表:



住 所:

深圳市福田区福西路3082
号市政设计大厦

电 话:

0755-83265000

传 真:

0755-83293033

开户银行:

中国工商银行股份有限
公司深圳黄木岗支行

开户全名:

深圳市市政设计
研究院有限公司

账 号:

4000025209022101117

邮政编码:

518000

乙方经办人:

李雪雁

乙方经办人电
话:

0755-83265011

合同签署地点:

深 圳

时 间:

2022年12月26日



第三部分 合同条款

1. 项目概况

1.1. 项目名称：深铁懿府项目幼儿园室内装饰设计（以下简称“本项目”）。

1.2. 项目概况

深铁懿府项目地位于开发成熟的南山区，建协路以南，友邻北路以北，建安路以西。用地西侧紧邻地铁七号线安托山车辆段，南侧紧邻安托山公园。本项目包含住宅、商业、幼儿园、学校等。本项目配置两所12班幼儿园，分别位于2、4号地块，用地面积：7200平方米，计规定面积：6800平方米，总建筑面积：约8000平方米。

2. 设计工作范围和内容

深铁懿府项目幼儿园室内装饰设计概念、方案至施工图设计(包含二次机电设计、厨房、影音、灯光、二次消防设计)及后期配合工作。具体设计范围和设计内容以设计任务书为准。

3. 工作进度

乙方承诺服从甲方关于本项目的设计进度安排，以及为配合该项目可能调整的设计进度安排（详见设计任务书）向甲方提交本项目的设计成果。

4. 设计管理模式

乙方就各阶段的设计成果及最终工作成果向甲方提交，并进行每阶段设计汇报，由甲方按照本合同约定对提交的阶段性成果及最终工作成果提出书面修改要求、修改意见和书面确认。

5. 项目班子

乙方必须按照合同的约定组成甲方认可的乙方员项目班子(指专业负责人及以上人员组成的设计班子)，如项目班子人员需要调整，乙方须书面通知甲方并得到甲方认可。乙方员名单详见设计任务书。

6. 各方职责

6.1. 甲方义务

6.1.1. 按合同规定支付合同费用。



附件 4: 投入本项目乙方员表

序号	姓名	专业	职称	本项目职务
1	李雪雁	装饰	高级工程师	项目总负责
2	夏明程	装饰	高级工程师	项目负责人
3	夏明程	装饰	高级工程师	方案负责人
4	罗丰	装饰	助理工程师	施工图负责人
5	孟凡琦	电气	高级工程师	电气专业负责人
6	傅裕	暖通	高级工程师	暖通专业负责人
7	刘宏伟	给排水	高级工程师	给排水专业负责人
8	邱秀萍	装饰	助理工程师	主要设计师
9	赵雪歌	装饰	助理工程师	主要设计师
10	邱珍榕	装饰	/	主要设计师



项目效果图





项目 4：赤湾车辆段物业开发项目幼儿园室内装饰设计
合同关键页

赤湾车辆段物业开发项目幼儿园 室内装饰设计合同

合同编号：STZY-ZC-CW2-GCFW013/2022

甲方：深圳市地铁集团有限公司
乙方：深圳市市政设计研究院有限公司

二〇二二年十二月



第一部分 协议书

深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）委托 深圳市市政设计研究院有限公司（以下简称“乙方”）承担 赤湾车辆段物业开发项目幼儿园室内装饰设计（以下简称“本项目”）工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、下列文件被认为合同的组成部分：

- （一）协议书
- （二）合同条款
- （三）设计任务书

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

四、根据上述合同文件要求，本合同为总价包干形式，合同总价为 780000 元，大写 柒拾捌万 元整。其中不含税价 735849.06 元，增值税税额 44150.94 元），税率 6%。合同增值税税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。

五、乙方在此立约，保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。

六、作为对所提供的成果和服务以及修补缺陷的报酬，甲方在此立约，保证按合同规定的方式和时间向乙方支付合同价款。

七、本协议为合同的重要组成部分，合同一式两份，甲、乙方各执一份，均具有同等法律效力。

本协议自双方签字盖章之日起生效。



甲方(盖章): 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或授权代表: 

住 所: 深圳市福田区莲花街道福中一路1016号地铁大厦 (电子)

电 话: 0755-23992600 传 真: 0755-23992555

开户银行: 招商银行深圳分行益田支行 开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账 号: 755904924410506 邮政编码: 518026

项目主管部门经办人及电话: 莫思媛 0755-89987463 项目主管部门审核人: 尹敏

合约部门经办人及电话: 邱艳 0755-89986532 合约部门审核人: 刘天晨

乙方(盖章): 深圳市市政设计研究院有限公司 法定代表人或授权代表: 

住 所: 深圳东岸岗西路3007号市政设计大厦 (电子)

电 话: 0755-83265011 传 真: 0755-83293033

开户银行: 中国工商银行黄木岗支行 开户全名: 深圳市市政设计研究院有限公司

账 号: 400 0025 2090 2210 1117 邮政编码: 518000

乙方经办人: 李雪雁 乙方经办人电话: 0755-83265011

合同签署地点: 深 圳

时 间: 2022年12月26日



第三部分 合同条款

1. 项目概况

1.1. 项目名称：赤湾车辆段物业开发项目幼儿园室内装饰设计。（以下简称“本项目”）。

1.2. 项目概况

赤湾车辆段物业开发项目位于南山区蛇口赤湾片区，距离前海4公里，北靠赤湾山，东南临兴海大道。东南面为招港集运中心及蛇口港仓储区，西南面为工业区，规划范围用地面积约13.3公顷。幼儿园位于A地块东南角，设置18班，建筑面积约5200平方米（用地面积 \geq 5400平方米），分三层建设，共12.2米。本18班幼儿园配备18个活动单元，1个多功能活动厅、1个图书阅览室以及4个活动室（游戏、音体、美术和科学）。对应配置有教职工办公室、后勤用房和餐厅。其中，首层面积1572 m^2 ，层高4.0米；二层面积2038 m^2 ，层高4.0米；三层面积1590 m^2 ，层高4.2米。基地南北分别设置两个出入口，北侧平接盖上居住社区，方便上下学及接送；南侧通过人行天桥对接市政道路及车库，供教职工或其他地块人群使用。

2. 设计工作范围和内容

赤湾车辆段物业开发项目幼儿园室内装饰设计概念、方案至施工图设计(包含二次机电设计、厨房、影音、灯光、二次消防设计)及后期配合工作。具体设计范围和设计内容以设计任务书为准。

3. 工作进度

乙方承诺服从甲方关于本项目的设计进度安排，以及为配合该项目可能调整的设计进度安排（详见设计任务书）向甲方提交本项目的设计成果。

4. 设计管理模式

乙方就各阶段的设计成果及最终工作成果向甲方提交，并进行每阶段设计汇报，由甲方按照本合同约定对提交的阶段性成果及最终工作成果提出书面修改要求、修改意见和书面确认。

5. 项目班子

乙方必须按照合同的约定组成甲方认可的乙方员项目班子（指专业负责人及以上人员组成的设计班子），如项目班子人员需要调整，乙方须书面通知甲方并得到甲方认可。乙方员名单详见设计任务书。



附件 4：投入本项目乙方员表

序号	姓名	专业	职称	本项目职务
1	李雪雁	装饰	高级工程师	项目总负责
2	夏明程	装饰	高级工程师	项目负责人
3	夏明程	装饰	高级工程师	方案负责人
4	赵雪歌	装饰	助理工程师	施工图负责人
5	孟凡琦	电气	高级工程师	电气专业负责人
6	傅裕	暖通	高级工程师	暖通专业负责人
7	刘宏伟	给排水	高级工程师	给排水专业负责人
8	邱秀萍	装饰	助理工程师	主要设计师
9	罗丰	装饰	助理工程师	主要设计师
10	邱珍榕	装饰	/	主要设计师



项目效果图





项目 5：华强北、华新地下商业街改造设计、采购、施工 EPC 总承包
合同关键页

合同编号：

(正本)

华强北、华新地下商业街改造设计、采购、
施工 EPC 总承包项目
合同

发包人：深圳市地铁集团有限公司

承包人：深圳市市政设计研究院有限公司



华强北、华新地下商业街改造设计、采购、施工 EPC 总承包项目

合同

发包人（甲方）：深圳市地铁集团有限公司

承包人（乙方）：深圳市市政设计研究院有限公司

通过直接委托方式，甲方确定乙方为华强北、华新地下商业街改造设计、采购、施工 EPC 项目总承包单位。乙方须向甲方阐述其拥有承担上述工作所要求的专业技术、人员等资源，并同意按照本合同约定承担该项工作。为明确双方在履约过程中的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，双方本着合法、自愿、诚实信用和友好合作的原则，就甲方委托乙方提供华强北、华新地下商业街改造设计、采购、施工 EPC 项目总承包服务，达成如下协议：

一、合同范围

甲方委托乙方为其开发建设的华强北、华新地下商业街改造设计、采购、施工 EPC 项目（以下简称“本项目”）。本项目华新、华强北地下商业街分为 A、B、C、D 区，从地铁 1 号线华强站至 2 号线华强路站区段为商业 A 区，A 区（3/01 轴—36 轴）；从地铁 2 号线华强路站至地铁 3 号线华新站区段为商业 B 区，B

华强北、华新地下商业街改造设计、 采购、施工 EPC 总承包项目合同	第 1 页	甲方经办人： 乙方经办人：
---------------------------------------	-------	----------------------



区轴号为（51轴—98轴）；3号线华新站西侧的物业区为商业C区，（下沉广场及室内商业空间11轴—46轴）；华新站东侧的物业区为商业D区，D区轴号为（57轴—77轴）。

商业A、B区公共区面积合计10576平方米，商铺区面积合计4646平方米；商业C区总面积为9924.94平方米，其中公区面积为6455.91平方米，商铺面积为3469.03平方米；商业D区总面积2722平方米，其中公区面积为1533平方米，商铺面积为1189平方米。需对空间内进行天花、地面、墙面处理、导标制作、照明、智能化、电气、暖通、给排水等项目实施安装装修、配合业主进行项目报建、消防及验收等工作。具体设计范围以施工图纸及工程量清单与计价表为准。其中AB区为修缮工程，本次修缮仅对已通过消防验收的AB区商业空间进行局部翻修和维护，不改变原消防功能要求，C区防火二分区为修缮部分，不改变原消防功能要求，防火三及防火四分区均报消防审批验收。

二、合同期限

合同工期暂定为210天，自合同生效之日起算。其中AB区工程施工周期为120天（四个月工期），C/D区工程施工周期为170天（具体以开工证日期为准），质量保修期为安装完毕并经验收合格之日起两年。因业主原因AB区开工时间待定，总工期四个月，（在双方同意的情况下，可适当延长或缩短服务期限）。

三、服务内容

（一）本项目工程范围内的室内装饰概念、方案至施工图设计；本项目工程范围内的机电专业二次深化、改造至施工图设计，包括给排水、强弱电、灯光、空调、消防、智能化专业（含监控、网络、背景音乐等系统）及其他专业的末端定位、改造施工图及局部系统设计。以上含施工图设计、招标、施工配合及政府

华强北、华新地下商业街改造设计、 采购、施工EPC总承包项目合同	第2页	甲方经办人： 乙方经办人：
-------------------------------------	-----	----------------------



报建要求。

(二) 本项目工程范围内的装修、机电专业的招采及施工管理,包括装修、给排水、强弱电、灯光、空调、消防、智能化专业(含监控、网络、背景广播等系统)及其他专业的改造施工管理;

(三) 本项目室内导标方案设计、施工图绘制及制作;

(四) 本项日内装饰主材料白皮书提交。

(五) 报价清单内容做为服务内容的组成部分,未在清单内的内容由双方确认后,做重新组价批准后实施。

(六) 本项目施工涉及的报审及验收工作的协调管理。

(七) 最终成果提交施工符合《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018 中所规定。设计符合各类国家规范、图集要求。

四、合同价款及支付方式

(一) 合同价款组成

1. 本合同为总价包干合同,合同总价款人民币 38,926,000.00 元(含税价),大写人民币:叁仟捌佰玖拾贰万陆仟元整。其中合同不含税总额为人民币 35,711,926.61 元(大写:叁仟伍佰柒拾壹万壹仟玖佰贰拾陆元陆角壹分),合同增值税税额为人民币 3,214,073.39 元(大写:叁佰贰拾壹万肆仟零柒拾叁元叁角玖分)。本合同默认乙方为甲方提供增值税率 9% 的增值税专用发票,增值税率根据国家税收法规政策变动而调整,不含税价不随增值税率的变化进行调整。

华强北、华新地下商业街改造设计、采购、施工 EPC 总承包项目合同	第 3 页	甲方经办人: 乙方经办人:
-----------------------------------	-------	----------------------



甲方(合同专用章
或公章):



法定代表人或

授权代表:



统一社会信用代码: 914403007084378731

住 所: 深圳市福田区福中一路

1016 号地铁大厦

电 话: 0755 23992674

传 真:

开户银行: 招商银行深圳分行益田支行 开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账 号: 755904924410506

邮政编码:

项目主管部门经 林顺 13714722093

项目主管部门

办人及电话:

审核人:

成本合约部经办

成本合约部审

人及电话:

核人:

乙方(盖章): 深圳市市政设计研究院有限公司
合同章
(电子)

法定代表人或

授权代表:



统一社会信用代码: 91440300653890108N

电 话: 0755-83265011

传 真: 0755-83293033

开户银行: 中国工商银行黄木岗支行 开户全名: 深圳市市政设计研究院有

限公司

账 号: 4000025209022101117

邮政编码: 518029

乙方经办人: 王琦 2021年07月30日

乙方经办人电话: 13923818894

华强北、华新地下商业街改造设计、 采购、施工 EPC 总承包项目合同	第 15 页	甲方经办人: 乙方经办人:
---------------------------------------	--------	----------------------



项目效果图





项目 6：中车基地上盖保障房项目室内施工图设计合同
合同关键页

中车基地上盖保障房项目
室内施工图设计合同

项目名称：中车基地上盖保障房项目室内施工图设计

项目地点：深圳市宝安区松岗街道

甲 方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

乙 方：深圳市市政设计研究院有限公司

签订日期：2024 年 6 月 27 日

甲方：深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

乙方：深圳市市政设计研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就中车基地上盖保障房项目室内施工图纸设计及有关事项协商一致，签订本合同，共同执行。

1. 本合同签订依据：

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》；
- 1.2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》；
- 1.3 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章；
- 1.4 建设工程批准文件；
- 1.5 设计任务书及相关文件。

2. 本合同文件的优先次序：

构成本合同的文件可视为是能互相说明的，如果合同文件存在歧义或不一致，则根据如下优先次序来判断：

- 2.1 本合同履行过程中双方以书面形式签署的补充和修正文件；
- 2.2 本合同；
- 2.3 中标通知书；
- 2.4 招标文件及其附件（含补遗书）；
- 2.5 投标书及其附件；
- 2.6 标准、规范及规程有关技术文件。

如乙方在投标文件及其附件（含评标期间的澄清文件和补充资料）中作出有比招标文件及其附件、答疑文件、补遗文件和本合同条款、质量保修书等更有利

使用或根本不动用，该费用按乙方投标报价中相应项目的基本单位和实际发生的工作量经甲方核实后支付。

1.9 天：指日历日；年、月、日按公历计算。

1.10 时间：本合同所指时间均为北京时间。

二、项目概况

2.1 项目名称：

中车基地上盖保障房项目室内施工图设计

2.2 项目地点：

深圳市宝安区松岗街道

2.3 建设规模：

中车基地上盖保障性住房项目位于宝安区松岗街道，北临桥山路、西接朗碧路。用地位于深圳市西北部的门户区，是重要的城市生活服务区。项目距离松岗片区中心 4 公里，距离长安镇中心 4 公里。项目用地位于片区规划轨道带动核，以 11 号线碧头站及周边形成综合发展区，围绕地铁站点周边 TOD 开发。

用地性质为 R3 用地，用地面积 63775.84 平方米，总建筑面积约 29.7 万平方米，规定计容建筑面积 198797 平方米，其中公共租赁住房 187287 平方米、商业（含食堂）2000 平方米、物业服务用房 400 平方米、公共配套 9110 平方米（其中老年人日间照料中心 1500 平方米、社区肉菜市场 530 平方米、社区管理用房 270 平方米、社区警务室 100 平方米、12 班幼儿园 4000 平方米（占地面积 4300

平方米)、邮政所 110 平方米、公交首末站 2500 平方米、公共厕所 100 平方米)。

注：上述指标均为暂定值，后续根据建设方及使用方要求具体调整确认。

三、服务范围

*具体工作内容及成果要求，详见附件一（任务书）

四、设计费

合同价款：

本项目总包干价为(含 6%增值税)：大写人民币柒拾万元整(¥700000.00 元)。具体包括但不限于：设计费同时包含设计师往来现场服务费、因设计而产生的必要的专家评审费（比如本项目为成果确认而要的开专家评审会），以及项目后期提供盖章竣工图。除本合同明确可以另行计取费用外，乙方不得要求甲方支付协议书外费用。

在乙方提交设计成果后或设计工作进行中，甲方有权要求对设计成果进行修改和调整，而此种修改和调整是对设计成果局部的改动和调整的，或者政府及有关设计文件审核单位要求乙方对设计成果进行修改和调整的，则乙方均应在甲方或政府及设计审核单位要求的时间内按甲方的书面通知对该等设计成果做出修改，并不另行收费。（若政府或主管部门对修改内容有补充设计费，则按修改内容商定增补设计费）。

甲方（盖章）

深圳市华阳国际工
设计股份有限公司



法定代表人或：

授权委托人（签字）：

乙方（盖章）：

深圳市市政设计研究院
有限公司



法定代表人或：

刘树挺

授权委托人（签字）：

联系地址：深圳市福田区笋岗西

路 3007 号市政设计大厦

联系人：钟鹏

电话：13823217180

传真：0755-83324659

附：如授权委托人签字须附上授权委托书原件

一、工程概况

工程名称：松洲家园



工程地点：宝安区松岗街道

二、项目信息及设计要求

2.1、项目背景：

松洲家园项目位于宝安区松岗街道，北临桥山路、西接朗碧路。用地位于深圳市西北部的门户区，是重要的城市生活服务区。项目距离松岗片区中心4公里，距离长安镇中心4公里。项目用地位于片区规划轨道带动核，以11号线碧头站及周边形成综合发展区，围绕地铁站点周边TOD开发。

用地性质为R3用地，用地面积63775.84平方米，总建筑面积约29.7万平方米，规定计容建筑面积198797平方米，其中公共租赁住房187287平方米、商业（含食堂）2000平方米、物业服务用房400平方米、公共配套9110平方米（其中老年人日间照料中心1500平方米、社区肉菜市场530平方米、社区管理用房270平方米、社区警务室100平方米、12班幼儿园4000平方米（占地面积4300平方米）、邮政所110平方米、公交首末站2500平方米、公共厕所100平方米）。

2.2、基本建筑空间和室内设计要求：

- a) 布局合理、功能齐全、安全舒适、人性化设计；
- b) 符合高端项目定位、使用要求、建造标准和目标成本。
- c) 符合公共设施空间和人体舒适度设计要求。
- d) 设计应符合中国现行规范和标准，特别要遵照有关装修设计防火规范及室内环境污染控制规范等强制性条文。
- e) 空气质量：严格执行国家有关标准，以保障室内空气质量达标；装修材料有害物质控制指标、室内装饰涂料安全性评价指标应符合国家有关标准的要求。
- f) 隔声的要求：分户墙和楼板的材料选择与构造处理应达到隔声的要求，并考虑管道、泵和电梯等的隔声措施。
- g) 不得擅自变动建筑主体和承重结构，或因装修而造成超载，有损使用安全。应充分考虑各安装专业主系统的管道与设施对装修造型的影响。
- h) 施工图设计能满足编制施工图预算及施工的深度要求。
- i) 提供材料明细表和材料样板，列明材料名称、规格型号、品牌、材料等级、产地、数量等。
- j) 所选的设计样板不能是市场上的独家产品，必须要有三个品牌以上的参考建议。
- k) 设计应符合中国现行规范和标准，特别要遵照《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017、《建筑材料及制品燃烧性能分级》GB20286-2006 等相关国家装防火规范强制性条文。
 - 1) 满足该项目所在地区政府部门的消防要求及国家一次消防规范，不得随意改变防火分区、消防疏散走道宽度，疏散口距离等要求；
- m) 需满足二次消防报审要求，并能通过二次消防验收；

2.3 设计造价控制：

- n) 按甲方微信工作群已提供的概算后精装修工程单价设计控制要求进行。若经过成本控制部门测算造价指标过于以上限额的，乙方需配合调整设计已满足概算审批要求。
- o) （若经过甲方成本控制部门测算造价指标过于以上限额的，乙方需按甲方意见免费调方案设计，且次数不限。）

三、工作范围

3.1 为本项目室内设计面积中的区域提供室内设计服务；
精装修交付区域具体参见《设计范围表》

区域	楼层	面积类型	面积/m ²
公配(施工图)		物业服务用房	400.0
		社区老年人日间照料中心	1500.0
		社区管理用房	270.0
		社区警务室	100.0
		邮政所	110.0
		公共厕所	100.0
		公交首末站 (仅站务用房)	550.0
		社区菜市场	530.0
		2,3F商业区	男女卫生间及无障碍卫生间
		1-3层大堂+电梯厅 (含轿厢)	280.0
幼儿园(施工图)		所有区域 (含楼梯间、走廊)	4000.0
	小计		7,930
住宅(施工图)	1#-11#楼 公区	1F大堂	256.0
		地下层-1F/-2F泛大堂	886.1
		重要公共车道天花	架空车库入户大堂前端区域
		标准层电梯厅 (含轿厢)	192.6
		标准层走道	586.8
		户型A1	32.7
		户型C1	56.3
		户型C3	58.5
	户型C2	55.9	

3.2 具体工作范围包括以下但不限于:

- a) 室内区域的天花、地面、墙、隔墙、柱、固定家具、门等装饰设计;
- b) 室内设计范围图中水景、花池等;
- c) 电梯轿厢的天地墙设计;
- d) 洁具、灯具、家具、五金、装饰材料样板等物料的白皮书, 其中活动家具、装饰灯具均需提供详细的招标图 (需有详细的平、立、剖面图);
- e) 配合建筑、结构、空调、消防、强弱电、给排水等各专业公司设计, 确定各专业在装饰面上的末端尺寸定位;
- f) 完成橱柜、灯具、厨电、开关插座、家俱、洁具、龙头花洒、卫浴五金、五金件、空调、暖风机/排气扇、热水器的方案白皮书, 方案所列举的品牌及型号必须能在国内采购, 部品类固定安装图纸 (衣柜、橱柜、浴室柜、玄关柜、户内门、入户门等) 需提供深度至招标图 (含所在区域平面定位)、全方位地协助甲方完成橱柜、灯具、厨电、开关插

座、家俱、洁具、龙头花洒、卫浴五金、五金件、空调、暖风机/排气扇、热水器、工艺品等的招标选型确认工作；

- g) 提供完整的材料明细表及装饰材料样板；
- h) 负责施工现场各公共专业与装饰工程及机电工程的技术协调，配合各施工方、监理方、甲方协调解决施工现场技术问题；
- i) 有效协助甲方做好装修材料样板的确认工作，并审订施工单位所提供的材料或代替材料的样板；
- j) 配合甲方做好整个装修工程的设计变更工作；
- k) 参加由甲方主持的需由设计人员参加的相关工作会议；
- l) 配合甲方做好现场验收工作；
- m) 配合甲方做好后期配饰的选型工作；
- n) 配合精装修相关机电现场配合工作；
- o) 其它本质上属于室内设计范畴的内容。

四、工作内容

4.1 为本项目装修室内区域提供室内设计服务；

a、施工图设计

b、施工配合

4.2 配合工作

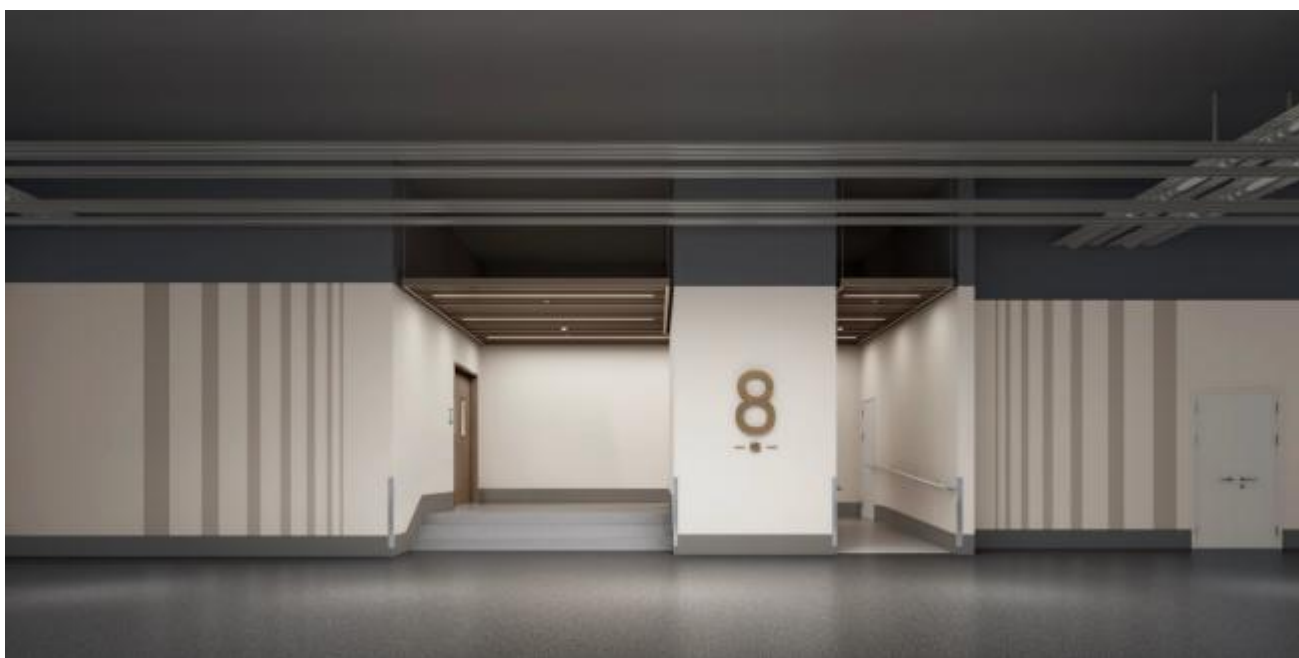
与业主委托的建筑、灯光、艺术品顾问等相关顾问的配合，提供设计必要的资料。

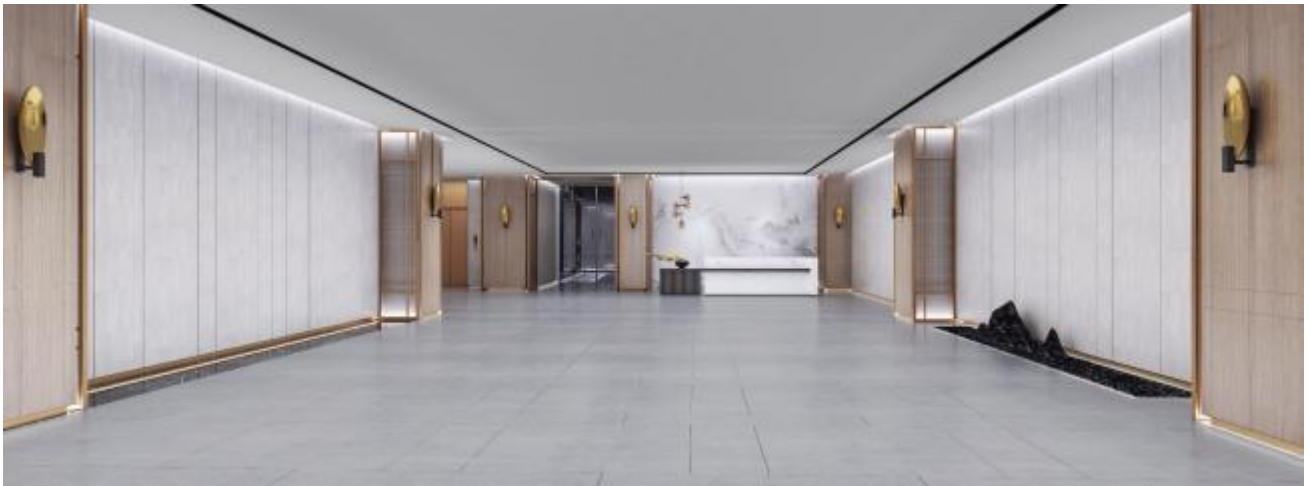
4.3 不属于本次设计工作内容的有（二次机电、标识设计、软装设计）。

五、进度要求

序号	阶段	时间节点	项目内容	周期
1	施工图设计阶段		1. 所有区域的室内设计平面布置图、地坪铺设图、平面定位、天花布置图、立面图、剖面图、节点大样图、门表图、柜体详图； 2. 提供照明设计、强弱电、开关插座定位。	根据项目进度

项目比选方案效果图









项目 7：深圳市南山区 K102-0043 地块保障性租赁住房项目工程设计
合同关键页

SFP-2017-02

工程编号：

合同编号：SWFZ-2023HT-061-GC-PD

深圳市建筑工程设计合同

工程名称：深圳市南山区 K102-0043 地块保障性租赁住房项目

工程设计

工程地点：深圳市南山区赤湾四路海天楼东侧约 60 米（赤湾
公交总站）

发包人：深圳湾区城市建设发展有限公司

设计人：深圳市市政设计研究院有限公司

2017 年版

第一部分 协议书

建设单位（全称）：深圳市投资控股有限公司

发包人（全称）：深圳湾区城市建设发展有限公司

设计人（全称）：深圳市市政设计研究院有限公司

鉴于：

1. 建设单位已与发包人签订了代建合同，委托发包人为本项目进行工程建设全过程代建及管理，在建设单位的授权范围内，负责本项目建设、开发与管理等全部工作。

2. 发包人委托设计人为本项目提供设计服务。

3. 各方同意，由建设单位参与本合同的签署，且建设单位在本合同项下的义务仅限于在本合同约定的付款条件满足后按照本合同约定进行付款。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《深圳市建设工程质量管理条例》《工程设计资质标准》以及其他相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。三方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

一、工程概况

1. 工程名称：深圳市南山区 K102-0043 地块保障性租赁住房项目工程设计

2. 工程地点：深圳市南山区赤湾四路海天楼东侧约 60 米（赤湾公交总站）

3. 建设规模：本项目总用地面积：3785.7 m²，按容积率上限 5.5 强排，计规定容积率建筑面积 20820 m²，其中住宅（保障性租赁住房）19220 m²，交通设施（公交首末站）1500 m²，商业 100 m²，（以最终批复的规划条件为准）。建筑

限高 100m。

4. 投资规模：20000 万元

5. 资金来源：企业自筹资金

二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：项目红线范围内所有建筑物、构筑物、室外工程等所需的全专业、全专项所有设计工作。

2. 设计内容：

(1) 技术统筹

(2) 设计范围内相关建筑物、构筑物主体设计

方案设计阶段：建筑设计，结构、机电及其他专业；规划设计报批配合。

初步设计阶段：建筑设计，结构、机电及其他专业设计；初步设计概算编制；规划设计报批配合。

施工图设计阶段：全专业施工图设计（包括但不限于总图、建筑、结构、给排水、强电、弱电、暖通空调、二次机电、景观、智能化、BIM、装配式、室内、装修、标识、消防、人防、绿建、燃气、综合管网、道路等）。

施工配合阶段：工程招标配合、施工配合及竣工验收配合。

运营前期配合阶段：工程竣工一年内，根据发包人需要，对已完成的设计工作进行必要的解释、答疑，配合发包人在物业、运营管理启动前期所需的技术资料、专业咨询；对租户入驻所需土建条件与已建成项目条件存在差异的事项，对项目建设不满足运营需求的事项提出技术解决建议，协助发包人顺利启动项目的运营。

(3) 专项设计

(本页为合同签署页, 无正文)

建设单位: 深圳市投资控
股有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代
理人:

(签字)

纳税人识别号: _____

地 址: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

开户银行: _____

账 号: _____

时 间: 2022年 11月 8日

发包人: 深圳湾区城市建设
发展有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代理
人:

(签字)

纳 税 人 识 别 码 : _____

91440300MA5FM3GD6A

地 址: 深圳市南山区粤海街
道高新区社区科技南路 18 号
深圳湾科技生态园 12 栋 B3601

法定代表人: 王戈

委托代理人: _____

开户银行: 招商银行深圳分行营
业部

账 号: 955109228886666

时 间: 2022年 11月 8日

设计人: 深圳市市政设计
研究院有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代理
人:

(签字)

纳税人识别号: _____

91440300665890108N

地 址: 深圳市福田区笋
岗西路 3007 号市政设计大
厦

法定代表人: 刘树亚

委托代理人: 黄宇东

开户银行: 中国工商银行
股份有限公司深圳黄木岗
支行

账 号: _____

4000025209022101117

时 间: 2022年 11月 8日

的，设计人可以要求发包人另行支付相应设计费用，并相应延长设计周期。

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

5. 设计服务范围、内容及阶段

5.1 设计范围及设计内容

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

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

5.1.3 基本设计内容如下：

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

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

具体项目的基本设计内容，可由专用条款约定。

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

具体项目的特定专项设计内容，应由专用条款约定。

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

5.2 设计服务阶段

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

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

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

6. 设计要求

6.1 设计一般要求

6.1.1 设计人应在遵循法律和工程建设强制性标准的前提下，按发包人要求进行设计。发包人要求应在合同条款中体现。

6.1.2 除法律、技术标准和专用条款另有约定外，设计依据尚包括以下文件或资料：

(1) 招标文件及其补遗（若有）；

项目效果图





6. 方案主创设计师业绩

拟投入方案主创设计师基本情况表

姓名	梁景华	性别	男	出生年月	1956年10月
学历	本科	学位	博士	所学专业	设计
职务	董事/主创设计师		何专业何职称	/	
相关工作经验年限	48年		执业注册资格及证书编号	/	
项目主创设计师业绩情况					
序号	工程名称	建设单位	设计时间	建设规模	建成情况
1	山钢·龙城一品项目南区售楼处（会所）精装修工程	山西莱钢绿建置业有限公司	2024	售楼部：1948 m ² ，大堂公区：235 m ²	施工中
2	寇庄一号地块展示中心、会所、架空层、小区入口大堂设计	太原远大置业有限公司	2024	营销中心：920 m ² ，地下会所：2450 m ² ，空中会所：1000 m ² ，大堂及架空层：2350 m ²	施工中
3	绿城义乌凤起潮鸣合院样板房	义乌浙齐房地产开发有限公司	2024	合院：492 m ²	已落地
4	建发义乌江映月双拼样板房	义乌兆盈房地产有限公司	2023	样板房：811 m ²	已落地
5	中旅三亚海棠湾项目	中旅（三亚）置业有限公司	2023	样板房：580 m ²	已落地

备注：提供近五年（从招标公告发布之日起倒推，以合同签订日期为准）方案主创设计师最具代表性的同类项目设计业绩合同及案例照片（不超过 5 项，若所提供业绩超过 5 项，统计时只计取前 5 项业绩，证明文件提供合同（关键页）及案例照片等材料原件扫描件），证明材料必须体现方案主创设计师名字，如合同无法体现主创设计师名字的，则须提供其他证明资料。

2024.12.20

山钢·龙城一品项目
南区售楼部（会所）精装修工程

设计
合同

项目名称： 山钢·龙城一品

合同编号： LGLJ-007-20241217-290

委托方： 山西莱钢绿建置业有限公司
(甲方)

受托方： 梁景华设计顾问（深圳）有限公司
(乙方)

签订日期： 2024年12月20日

山钢·龙城一品项目南区售楼部（会所） 精装修工程设计合同

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程质量管理条例》以及其他规定，经合同双方友好协商，一致同意签订本设计合同，并共同遵守。

一、项目概况及设计服务内容

1.1 项目名称：山钢·龙城一品项目南区售楼部（会所）

1.2 项目地址：太原市小店区红寺街2号

1.3 委托设计范围：社区会客厅地上一层作为售楼部展示空间，建筑面积约448 m²；地下一层会所作为售楼接待与会所展示空间约1500 m²，地下大堂及地下样板车库约235 m²（具体面积以实际测量为准）。

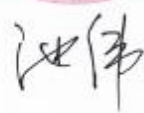
1.4 设计服务阶段共分：会客厅地上一层和地下一层：概念方案设计、方案成果设计、扩初设计、施工图设计、现场服务五个阶段。

1.4.1 设计内容：包括地上一层软硬装、地下一层软硬装、地下大堂及地下样板车库硬装等设计内容。其中，软装设计深度要到软装物品配置清单、规格表。设计全过程文件符合国家及太原市设计规范和主管部门报批报审要求。

1.5 具体设计范围：详见电子图纸。

(以下无正文)

甲方：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

签订时间： 年 月 日

乙方：

法定代表人：

委托代理人：

地址：

签订时间： 年 月 日

附件一、售楼部精装设计乙方项目设计组名单

序号	姓名	性别	出生日期	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务	为投标人服务时间
1	梁景华	男	1956年	大学	室内设计	/	首席设计师	30年
2	何宗宪	男	1969年	大学	室内设计	/	主案设计	10年
3	单子忠	男	1972年	大学	室内设计	/	设计总监	12年
4	张主辰	女	1979年	大学	室内设计	/	商务经理	20年
5	李天恩	男	1975年	大学	室内设计	/	方案设计	13年
6	桂超	男	1982年	大学	室内设计	/	项目总监(北京)	15年
7	张海宽	男	1988年	大学	室内设计	/	方案设计(北京)	12年
8	金凤琴	女	1982年	大学	室内设计	/	软装设计(上海)	20年
9	车萌	女	1981年	大学	室内设计	中级工程师	施工图设计(北京)	7年
10	孙成龙	男	1984年	大学	室内设计	/	施工图设计(北京)	13年

附录：

1: 甲方应向乙方提交的有关资料及文件

- (1) 包含设计范围的建筑、结构、水电、五恒、消防 CAD 电子文档壹套。
- (2) 项目总图 CAD 电子文档壹套。
- (3) 设计项目的规划建筑设计效果图电子文档壹套。
- (4) 设计任务书、建造标准。
- (5) 售楼处施工图及效果图。

2: 乙方应向甲方提交的资料及文件

- (1) 乙方项目设计组名单。
- (2) 各阶段设计成果。
- (3) 后评估报告。

422002A

山钢·龙城一品项目
南区样板间精装修工程

设计合同

项目名称： 山钢·龙城一品

合同编号： LGLJ-007-20241217-291

委托方： 山西莱钢绿建置业有限公司
(甲方)

受托方： 梁景华设计顾问(深圳)有限公司
(乙方)

签订日期： 2024年12月20日

山钢·龙城一品项目南区样板间 精装修工程设计合同

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程质量管理条例》以及其他规定，经合同双方友好协商，一致同意签订本设计合同，并共同遵守。

一、项目概况及设计服务内容

1.1 项目名称：山钢·龙城一品项目南区样板间

1.2 项目地址：太原市小店区红寺街2号

1.3 委托设计范围：

1.3.1 临时样板间 2 套，围绕下沉式花园建造，套内面积约分别为 106.64 m²、141.76 m²（具体依据场地及设计图纸面积）；

1.3.2 临时样板间公区前室，约 18 m²（具体依据场地及设计图纸面积）；

1.3.3 实体样板间 2 套，分别位于 9#、13# 楼内，套内面积分别约 119.54 m²、162.83 m²（具体依据场地及设计图纸面积）；

1.3.4 实体样板间公区前室，约 20 m²；首层单元大堂及电梯前室约 125.94 m²（具体依据场地及设计图纸面积）。

1.4 设计服务阶段共分：4 套样板间：概念方案设计、方案成果设计、扩初设计、施工图设计、现场服务五个阶段。

1.4.1 样板间设计内容：包括硬装+软装。临时样板间设计内容：包括主体全专业+硬装+软装。其中软装设计深度要到软装物品配置清单、规格表。设计全过程文件符合国家及太原市设计规范和主管部门报批报审要求。

1.5 具体设计范围：详见电子图纸。

(以下无正文)

甲方：
法定代表人:

委托代理人:

地址:

签订时间: 年 月 日

乙方:


(盖章)

法定代表人:



委托代理人:

地址:

签订时间: 年 月 日

附件一、样板间精装设计乙方项目设计组名单

序号	姓名	性别	出生日期	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务	为投标人服务时间
1	梁景华	男	1956年	大学	室内设计	/	首席设计师	30年
2	何宗宪	男	1969年	大学	室内设计	/	主案设计	10年
3	单子忠	男	1972年	大学	室内设计	/	设计总监	12年
4	张主辰	女	1979年	大学	室内设计	/	商务经理	20年
5	关思立	男	1982年	大学	室内设计	/	方案设计	11年
6	桂超	男	1982年	大学	室内设计	/	项目总监（北京）	15年
7	焦美玲	女	1983年	大学	室内设计	/	方案设计（深圳）	20年
8	金凤琴	女	1982年	大学	室内设计	/	软装设计（上海）	20年
9	郭耀忠	男	1979年	大学	室内设计	/	施工图设计（深圳）	19年
10	李钦辉	男	1986年	大学	室内设计	/	施工图设计（深圳）	19年

附录：

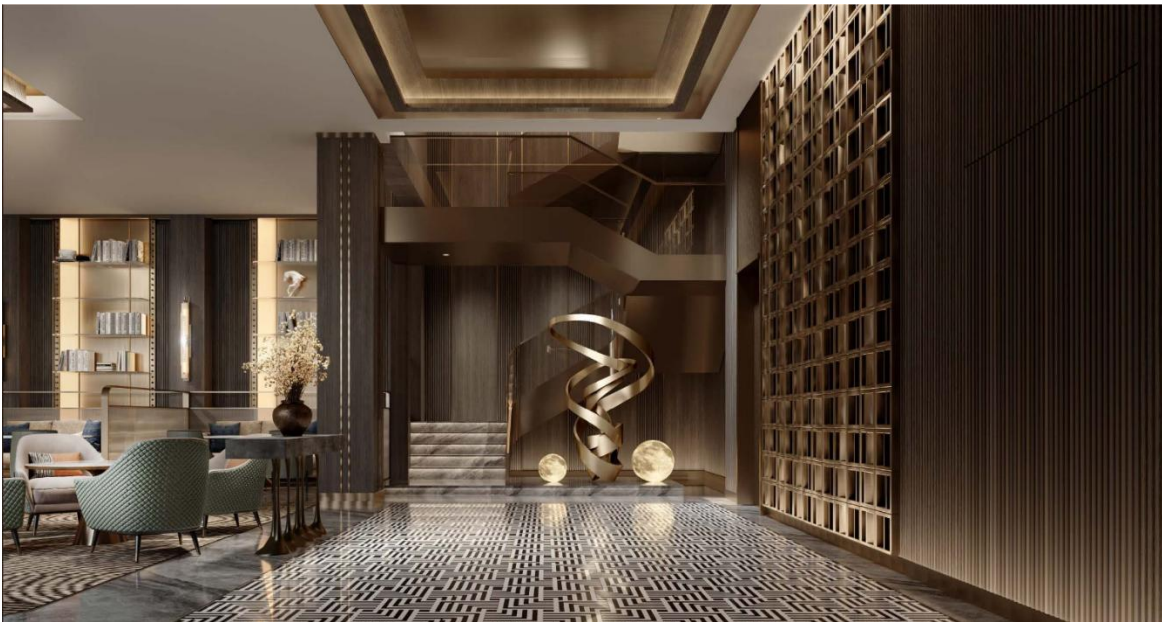
1：甲方应向乙方提交的有关资料及文件

- (1) 包含设计范围的建筑、结构、水电、五恒、消防 CAD 电子文档壹套。
- (2) 项目总图 CAD 电子文档壹套。
- (3) 设计项目的规划建筑设计效果图电子文档壹套。
- (4) 设计任务书、建造标准。
- (5) 样板间施工图及效果图。

2：乙方应向甲方提交的资料及文件

- (1) 乙方项目设计组名单。
- (2) 各阶段设计成果。
- (3) 后评估报告。

项目效果图



项目 2：寇庄一号地块展示中心、会所、架空层、小区入口大堂设计
合同关键页

424004

寇庄一号地块会所、架空层、小区入口大堂 精装修方案及施工图 设计合同

工程名称：寇庄一号地块会所、架空层、小区入口大堂精装修方案及施工图设计

工程地点：太原市小店区

合同编号：TYD-HY-2024-001

发包方：太原远大置业有限公司

设计方：梁景华设计顾问（深圳）有限公司

设计证书等级：/

签订日期：2024.5.10

寇庄一号地会所、架空层、小区入口大堂精装修方案及施工图设计

分项名称	功能区域	暂定设计面积 (m ²)	固定不含税综合单价 (元 / m ²)	暂定不含税总价 (元)	税率 (%)	税金 (元)	含税总价 (元)
地下会所	泳池区域 (不包含为泳池服务功能空间如更衣间、卫生间等)	700			6%		
	会议、办公区域	100			6%		
	咖啡、雪茄、私宴、茶室等除泳池区域、会议及办公以外的对外空间	1650			6%		
空中会所	1000			6%			
小区入口大堂	350			6%			
架空层	2000			6%			
合计		5800					

特别说明：清单中面积为根据建筑图纸计算得到的精装修设计面积（即装修范围内的套内面积）。本次精装修设计采用不含税固定单价，面积的增减不对单价进行调整；如发包人取消设计不计算费用。设计任务以设计任务书中的要求为准。

注：暂定设计面积中不包含非对外展示的楼梯间、储藏室、配电室、监控室等，具体范围在建筑设计完成后确定。

第四条 限额设计

4.1 寇庄一号地块展示中心、会所、架空层、小区入口大堂精装修方案及施工图设计

序号	类型	成本限额 (元/m ²)	备注
1	地下会所	4000	装修成本限额为暂估，乙方根据项目定位及自身经验提出建议。待乙方完成方案设计并经甲方认可后，根据成本测算进行优化调整。
2	空中会所	5000	
3	架空层	2000	
4	小区入口大堂	3000	

第五条 甲方向乙方提交的有关资料

序号	资料及文件名称	份数	提交日期
----	---------	----	------

- 附件 2: 《设计团队名单》
 - 附件 3: 《付款通知单》
 - 附件 4: 《设计成果确认单》
 - 附件 5: 《设计启动通知书》
 - 附件 6: 《设计变更通知单》
 - 附件 7: 《设计变更通知回复单》
 - 附件 8: 《廉洁合作协议》
- (以下无正文)

(本页为双方签署页)

甲方(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

签订时间: 2024.5.10



乙方(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

签订时间: 2024.5.10



附件 2

设计团队名单

姓名	本项目拟任职务	职业资格职称	设计工作年限	主要设计作品
梁景华	首席设计师	/	45 年	- 北京西南华邑酒店 - 北京希尔顿逸林酒店 - 九华山蔓澜酒店 - 上海九里云松酒店 - 南京正荣滨江紫台 - 北京鲁能钓鱼台美高梅别墅 - 北京融创西山壹号院 / 紫禁壹号院 / 使馆壹号院 - 北京首开瑯樾 - 北京天阅西山 - 北京招商臻园别墅 - 北京世茂西山龙胤 - 北京中建国望府 - 太原滨河金茂府 - 青岛越秀天阅海湾 - 沈阳越秀星汇云锦
何宗宪	设计董事	/	30 年	
单子忠	设计总监	/	26 年	
李天恩	方案设计师	/	23 年	
关思立	方案设计师	/	21 年	
张海宽	方案设计师	/	15 年	
桂 超	项目总监	/	18 年	
金凤琴	软装设计师	/	18 年	
卜凡飞	施工图设计师	/	18 年	
车 萌	施工图设计师	中级工程师	17 年	
孙成龙	施工图设计师	/	17 年	

设计方:

法定代表人或委托代理人:



主设计师简历

姓名	梁景华	性别	男	年龄	67岁
职务	首席设计师	职称	/	学历	博士
参加工作时间		1978年	从事设计行业年限		45年
在建和已完项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	备注
三一(珠海)投资有限公司	三一南方总部大厦企业会所	约1600平米	2020.1-2021.5	已完工	
荣璟(郑州)置业发展有限公司	郑州正荣湖悦澜庭北苑	售楼处1550平米;样板间2个	2020.4-2021.9	已完工	
河南汇盈置业有限公司	姚店堤合村并城开发区项目2号地块	售楼处1700平米;样板间3个;公区350平米	2020.8-2021.11	已完工	
贵州铜仁珑城房地产开发有限公司	贵州铜仁乾麟龙龙玺	售楼处1286平米	2021.6-2022.10	已完工	
山西瑞拓房地产开发有限公司	太原五分部项目(滨河金茂府)	售楼处1053平方米;样板间342平方米;公区:370平方米	2021.2-2022.5	已完工	
杭州融利众晖房地产开发有限公司	兴议村村级留用地03地块样板段	样板间385平米	2022.9-2023.3	已完工	
张家口市长江房地产开发有限公司	张家口长江九里	售楼处938平米;会所1118平米;样板间2个	2022.1-2023.10	已完工	
山西巨华房地产开发有限公司	大同御锦文瀛S2地块住宅、别墅样板间项目	别墅3套;住宅样板间3套;公区389平米	2022.6-至今	在建	

设计方:

法定代表人或委托代理人:



寇庄一号地块展示中心精装修方案及施工图 设计合同

工程名称：寇庄一号地块展示中心精装修方案及施工图设计

工程地点：太原市小店区

合同编号：TYTD-HY-2024-002

发包方：太原远大置业有限公司

设计方：梁景华设计顾问（深圳）有限公司

设计证书等级：/

签订日期：2024.5.10

分项名称	功能区域	暂定设计面积 (m ²)	固定不含税综合单价(元 / m ²)	暂定不含税总价 (元)	税率 (%)	税金 (元)	含税总价 (元)
营销展示中心	展示区、洽谈区、VIP室、财务区域、儿童娱乐区、水吧区等所有需改造部位	920			6%		
合计		920					

特别说明：清单中面积为根据建筑图纸计算得到的精装修设计面积（即装修范围内的套内面积）。本次精装修设计采用不含税固定单价，面积的增减不对单价进行调整；如发包人取消设计不计算费用。
设计任务以设计任务书中的要求为准。

注：暂定设计面积中不包含非对外展示的楼梯间、储藏室、配电室、监控室等，具体范围在建筑设计完成后确定。

第四条 限额设计

寇庄一号地块展示中心精装修方案及施工图设计

序号	类型	成本限额 (元/m ²)	备注
1	营销展示中心	3000	装修成本限额为暂估，乙方根据项目定位及自身经验提出建议。待乙方完成方案设计并经甲方认可后，根据成本测算进行优化调整。

第五条 甲方向乙方提交的有关资料

序号	资料及文件名称	份数	提交日期
1	建筑方案设计图纸 (CAD 电子版)	1	签订合同后，根据方案设计进展分期提供。
2	建筑、结构、一次机电设计图纸 (CAD 电子版)	1	根据施工图设计进展分期提供
3	设计任务书	1	作为合同附件一并提供

第六条 设计团队、进度和成果提交

6.1 乙方设计人员组成详见《设计团队名单》（附件2）。

6.2 设计时间进度

- 附件 4: 《设计成果确认单》
- 附件 5: 《设计启动通知书》
- 附件 6: 《设计变更通知单》
- 附件 7: 《设计变更通知回复单》
- 附件 8: 《廉洁合作协议》

(以下无正文)

(本页为双方签署页)

甲方(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

签订时间: 2024.5.10



乙方(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

签订时间: 2024.5.10



附件 2

设计团队名单

姓名	本项目拟任职务	职业资格职称	设计工作年限	主要设计作品
梁景华	首席设计师	/	45 年	- 北京西南华邑酒店 - 北京希尔顿逸林酒店 - 九华山蔓澜酒店 - 上海九里云松酒店 - 南京正荣滨江紫台 - 北京鲁能钓鱼台美高梅别墅 - 北京融创西山壹号院 / 紫禁壹号院 / 使馆壹号院 - 北京首开瑯樾 - 北京天阅西山 - 北京招商臻园别墅 - 北京世茂西山龙胤 - 北京中建国望府 - 太原滨河金茂府 - 青岛越秀天阅海湾 - 沈阳越秀星汇云锦
何宗宪	设计董事	/	30 年	
单子忠	设计总监	/	26 年	
李天恩	方案设计师	/	23 年	
关思立	方案设计师	/	21 年	
张海宽	方案设计师	/	15 年	
桂 超	项目总监	/	18 年	
金凤琴	软装设计师	/	18 年	
卜凡飞	施工图设计师	/	18 年	
车 萌	施工图设计师	中级工程师	17 年	
孙成龙	施工图设计师	/	17 年	

设计方:

法定代表人或委托代理人:  签字或盖章

主设计师简历

姓名	梁景华	性别	男	年龄	67岁
职务	首席设计师	职称	/	学历	博士
参加工作时间		1978年	从事设计行业年限		45年
在建和已完项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	备注
三一(珠海)投资有限公司	三一南方总部大厦企业会所	约1600平方米	2020.1-2021.5	已完工	
荣瑞(郑州)置业发展有限公司	郑州正荣湖悦澜庭北苑	售楼处1550平方米; 样板间2个	2020.4-2021.9	已完工	
河南汇盈置业有限公司	姚店堤合村井城开发区项目2号地块	售楼处1700平方米 样板间3个 公区350平方米	2020.8-2021.11	已完工	
贵州铜仁珑城房地产开发有限公司	贵州铜仁乾麟龙龙玺	售楼处1286平方米	2021.6-2022.10	已完工	
山西瑞拓房地产开发有限公司	太原五分部项目(滨河金茂府)	售楼处1053平方米; 样板间342平方米 公区:370平方米	2021.2-2022.5	已完工	
杭州融利众晖房地产开发有限公司	兴议村村级留用地03地块样板段	样板间385平方米	2022.9-2023.3	已完工	
张家口市长江房地产开发有限公司	张家口长江九里	售楼处938平方米; 会所1118平方米; 样板间2个	2022.1-2023.10	已完工	
山西巨华房地产开发有限公司	大同御锦文藏S2地块住宅、别墅样板间项目	别墅3套; 住宅样板间3套; 公区389平方米	2022.6-至今	在建	

设计方:

法定代表人或委托代理人:  签字或盖章

项目效果图





义乌凤凰山有机更新地块
265S 户型合院样板房项目
室内设计合同

项 目 名 称: 义乌凤凰山有机更新地块 265S 户型合院样板房项目
且

项 目 地 点: 义乌市稠江街道东至城南河, 南至江滨西路, 西至香悦街, 北至稠州中路

委 托 方: 义乌浙齐房地产开发有限公司

承 接 方: 梁景华设计顾问(深圳)有限公司

签 订 日 期: 2024.1.22

(1) 户型

户型					
序号	设计区域		面积(m ²)	设计费单价 (元/m ²)	设计费小计(元)
1	合院	265S	(套内面积 492)	2200.00	1,082,400.00
合计					1,082,400.00

总价暂定为：人民币 **壹佰零捌万贰仟肆佰元整** (1,082,400.00 元) (采用增值税【一般计税】方式计税，增值税税率 6% ，不含增值税金额 1,021,132.08 元，增值税 **61267.92** 元)，如在合同签订期间及合同签订后设计业增值税率发生变化的，不含税价格仍按原约定执行，本合同增值税税率相应调整。

注：

- 以上设计费为单价包干，除本合同有明确规定外，合同单价一律不作调整。本合同设计费包括：所有相关税费、技术交底费、套图费、图纸制作费、复制费、长途通讯费、邮费、差旅费、现场监造费、技术协作成本费等乙方为完成本合同所需的一切费用。因政府有关职能部门提出审批意见后乙方据此对设计成果所进行的修改、补充和完善，无论是否属于重大修改均不再支付费用。
- 以上设计费用以暂定套内建筑面积计算，最终结算按最终版蓝图面积，并按上述单价计算。设计面积计算方法：建筑轴线面积为精装修的设计面积。另，在结算时，实际发生超出合同总面积 5%时，作为优惠不再单独计费。
- 如需进行软装专项方案深化设计，需另行签订补充协议。
- 设计费用中不包括模型制造、工程概算、消防报批以及雇用

【以下无正文】

(下页为盖章页)

委托方（甲方）：

义乌浙齐房地产开发有限公司

(盖章)

委托代理人：

单位地址：

浙江省金华市义乌市稠江街道稠州西路86号2楼

电 话：

传 真：

开户银行：中国银行义乌福田支行

账 号：362383987998

日 期：2024.1.22

承接方（乙方）：

梁景华设计顾问（深圳）有限公司

(盖章)

委托代理人：

单位地址：

2024年1月22日

电 话：0755-26095590

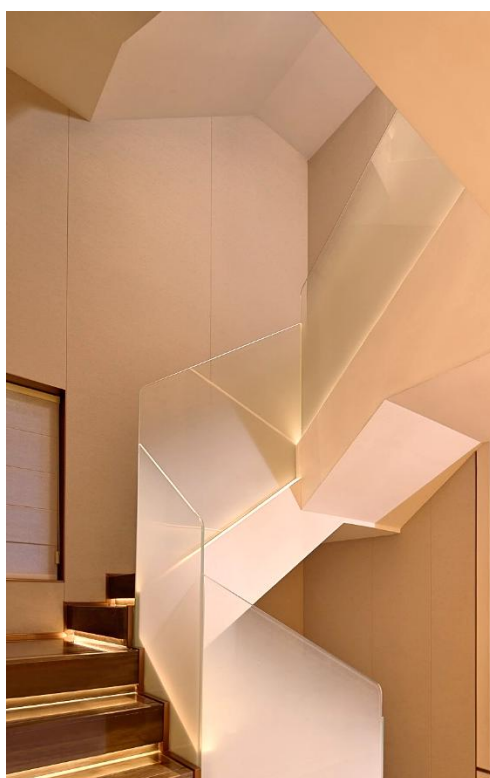
传 真：

开户银行：工商银行深圳市分行华侨城支行

帐 号：4000 0232 0920 0075 350

日 期：2024.1.22

项目落地图



发包人：义乌兆盈房地产有限公司

设计人：梁景华设计顾问（深圳）有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章、国家及地方有关装饰装修工程设计的法规和规章及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人委托设计人承担金华义乌市佛堂镇地块项目363样板房工程（以下简称：本工程）的设计任务，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同设计项目的内容：

展示区：详见设计范围图.dwg（附件1-a），样板房：

- ① 363户型，套内面积811 m²；
- ② 207户型（平面布局优化），套内面积360 m²；
- ③ 叠墅户型（平面布局优化），套内面积568 m²；

1.2 服务阶段：概念设计、方案设计、扩初设计、施工图设计、软装概念意向设计、现场施工配合。

1.3 设计内容：

1.3.1 装修设计：包含空间各界面的设计、能详细表达设计意图的平面、天花、立面及节点大样图。

1.3.2 水电设计：与装修配套的照明、电源、给排水、电话、网络、电视、空调、智能化等终端平面布置。

1.3.3 审核各部品深化图纸，并合并至施工图纸。

1.3.4 机电配合：提供空调内外机位置，空调出回风口及检修口位置，空

附件 1-f: 《建发房地产集团室内施工图自审表》

附件 1-g: 《建发房地产集团施工图深化标准》

附件 2: 《项目设计人员配备表》

附件 3: 诚信守法承诺书

(本页以下无正文)



委托代理人 (签字):

地址: 浙江省义乌市佛堂镇朝阳东路
85 号一楼

邮政编码:

电话: 0579-85806666

传真:

联系人:

开户银行: 中国银行股份有限公司义
乌佛堂镇支行

银行账号: 393579819830

委托代理人 (签字):

地址: 深圳市南山区华侨城东部工业
区东 LOFT F1 栋 103 号

邮政编码: 518053

电话: 0755-86095590

传真: 0755-86095831

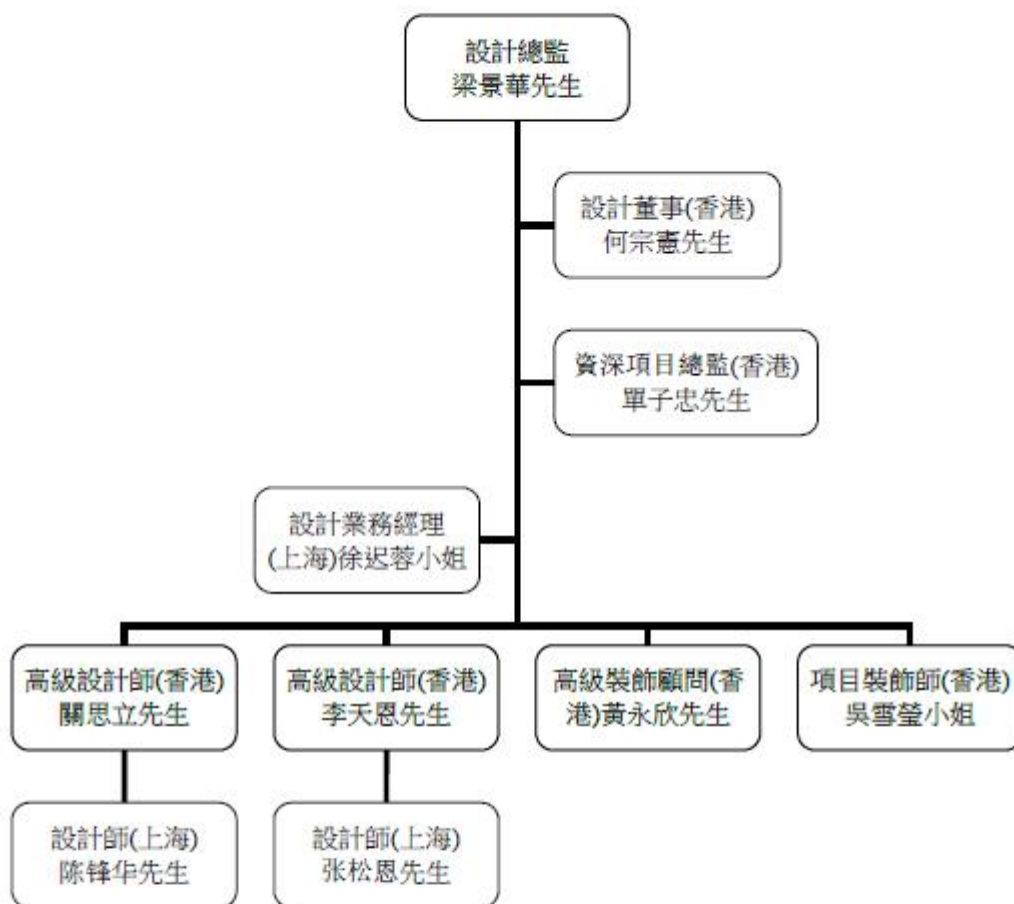
联系人:

开户银行: 工商银行深圳市分行华侨
城支行

银行账号: 4000023209200075350

签订日期: 2023 年 月 日

设计团队架构表



PAL 设计事务所有限公司 (香港)

联络人: 单子忠先生
 公司电话: 00852-28771233
 国内手机: 13911381574
 公司传真: 00852-28249275
 地址: 香港湾仔告士打道 160 号
 海外信托银行大厦 14 楼全层
 电邮: hongkong@paldesign.cn

PAL 设计事务所有限公司(上海)

联络人: 徐蕊蓉小姐
 电话: 021-6083 9883
 手机: 13585960290
 传真: 021-6083 9882
 邮编: 201102
 地址: 上海市闵行区虹桥正荣中心
 申虹路 666 弄 1 号楼 501 室
 电邮: shanghai@paldesign.cn

Hong Kong

Shanghai

Beijing

Shenzhen

14/F., Overseas Trust Bank Building, 160 Gloucester Road, Wanchai, Hong Kong
 Tel: (852) 2877 1233 • Fax: (852) 2824 9275 • E-mail: hongkong@paldesign.cn
 www.paldesign.cn

项目落地图



项目 5：中旅三亚海棠湾项目
合同关键页

2022036



中旅投資
CTG INVESTMENT

合同编号: SY-HT(SJ)-2023-04

中旅三亚海棠湾项目

580 户型精装设计顾问合同

梁景华

项 目 名 称: 中旅三亚海棠湾项目
委托方(甲方): 中旅(三亚)置业有限公司
受托方(乙方): 梁景华设计顾问(深圳)有限公司
签 订 时 间: 2023 年 2 月 3 日

1 / 29

本次设计顾问范围包括但不限于：展示样板房及精装房白起单设计方案至施工图全阶段精装设计顾问，该户型面积暂定580㎡，以及其他本质上属于本次精装设计顾问服务范畴的内容。

4.1.2 甲方有权调整本合同项下的服务范围，乙方不得因服务范围改变而调整报价。

4.1.3 具体设计内容详见设计任务书。

第五条 甲方应交付资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	备注
1	建筑方案文本	1	电子文件
2	建筑各专业施工图	1	电子文件

第六条 乙方应交付资料及文件

1.1 概念设计阶段图纸（除展板 and 电子文件）按彩色 A3 规格装订成册，其它物料清单和手册可按 A4 规格装订成册（一式六套）。

1.2 提交展示用的平面图、效果图等，要求统一为彩色 A1 规格展板（一套）。

1.3 方案设计阶段图纸（除展板和电子文件）按 A3 规格装订成册（一式六套），材料样板一式两份。

1.4 施工图设计阶段需提供施工图白图或蓝图十二套，材料样板一式两份，完全物料手册一式两份，材料样板规格为：150MM*150MM；裱板规格为：800MM*900MM（选用轻质材料，5MM 厚硬质 KT 板）。

1.5 在每阶段完成时提交各阶段的所有设计成果的可编辑电子文件（两套）。

1.6 设计变更需提供变更后的上述资料（一式八份）。

第七条 设计费用及支付方式

7.1 设计费用

7.1.1 本合同设计费用合同总价款为：Y 975000.00 元，人民币（大写）：玖拾柒万伍仟元整 元。其中合同价款不含税金额：Y 919811.32 元，人民币（大写）：玖拾壹万玖仟捌佰壹拾壹元叁角贰分；税率 6%，税额 55188.68 元。

说明：

① 合同总价款（含税）= 合同价款（不含税）*（1+适用税率）；

18.6 本合同共4个附件：

附件 1：《中旅三亚海棠湾项目 580 户型专项精装设计任务书》

附件 2：《乙方团队人员情况表》

附件 3：《廉洁责任书》

附件 4：《已标价的报价清单》

(以下无正文)

甲方（签章）：

法定代表人：

张焱
46126232740442



签约日期：2023.2.3

乙方（签章）

法定代表人：



签约日期：2023.2.3

附件 2:

乙方团队人员情况表

序号	姓名	性别	出生日期	学历	专业	工作年限	在本项目但任职务
1	梁景华	男	1956.10	博士	室内设计	42	项目负责人/主创设计师
2	单子忠	男	1972.1	本科	室内设计	23	项目总监
3	关思立	男	1980.5	本科	室内设计	18	高级设计师
4	李天恩	男	1975.3	本科	室内设计	23	高级设计师
5	黄永欣	男	1971.9	本科	室内设计	27	高级装饰顾问
6	王亮	男	1976.12	本科	室内设计	20	施工图设计师
7	郭耀忠	男	1979.3	大专	室内设计	17	施工图设计师
8	邱诗凯	男	1983.2	大专	室内设计	16	施工图设计师
9	郑泽里	男	1992.5	本科	室内设计	6	施工图设计师

项目效果图:



7. 投标人近两年财务报表汇总表

投标人近两年财务报表汇总表

序号	2023 年						2024 年						备注
	资产负债表（万元）			利润表（万元）			资产负债表（万元）			利润表（万元）			
	资产规模	资产负债率	货币资金	营业收入	净利润	净利润率	资产规模	资产负债率	货币资金	营业收入	净利润	净利润率	
1	1663 65.0 1961 6	72.21 %	3479 0.132 342	8743 0.465 9	2458. 5471 04	2.81 %	1661 51.31 322	69.01 %	3832 1.520 064	84601 .9028 28	1525 6.436 023	18.03 %	深圳 市政 院
2	5024 .099 297	92.68 %	444.6 1122 3	2822 5.429 317	-266. 5251 45	-9.43 %	4674. 6125 95	92.14 %	403.8 7985 4	2626. 94431 8	-11.0 4794 8	-0.42 %	梁景 华设 计顾 问

注：后附证明资料。

8. 投标人近两年财务报表
2024 年审计报告
深圳市市政设计研究院有限公司

深圳市市政设计研究院有限公司
审计报告及财务报表
二〇二四年度
信会师深报字[2025]第 20185 号



此报告于深圳出具，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.aicpa.gov.cn)”进行查验。
报告编号：粤2505P73018



(此页无正文, 此页为深圳市市政设计研究院有限公司 2024 年度财务报表审计报告签章签字页)



中国注册会计师:

深圳分所

中国注册会计师:

中国·深圳

2025 年 6 月 6 日



深圳市市政设计研究院有限公司
 资产负债表
 2024年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	383,215,200.64	347,901,323.42
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	96,878,594.24	105,770,649.92
应收款项融资			
预付款项	(三)	24,610,173.08	51,260,994.26
其他应收款	(四)	9,341,327.44	9,548,747.78
存货			
合同资产	(五)	938,692,713.17	906,957,300.97
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	104,057.69	96,999.77
流动资产合计		1,452,842,066.26	1,421,536,016.12
非流动资产:			
债权投资	(七)	50,995,255.06	50,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具投资	(九)	269,304.00	264,304.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(十)	39,405,718.47	37,261,973.33
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十一)	15,953,410.73	38,344,229.17
无形资产	(十二)	12,075,932.82	14,220,318.54
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十三)	4,915,058.17	7,887,185.56
递延所得税资产	(十四)	75,056,386.69	84,136,169.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		208,671,065.94	242,114,180.04
资产总计		1,661,513,132.20	1,663,650,196.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

于玉涛

主管会计工作负责人:

柯

会计机构负责人:

张



深圳市市政设计研究院有限公司
资产负债表（续）
2024年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	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	(十五)	630,949,132.24	627,108,937.34
预收款项			
合同负债	(十六)	245,477,485.32	258,562,765.35
应付职工薪酬	(十七)	96,284,454.93	84,385,838.34
应交税费	(十八)	21,505,050.10	31,932,165.77
其他应付款	(十九)	50,836,109.48	71,094,089.90
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十)	12,859,299.49	23,147,841.39
其他流动负债	(二十一)	76,162,738.67	75,363,054.36
流动负债合计		1,134,074,270.23	1,171,594,692.45
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	(二十二)	4,284,226.63	16,079,792.02
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(二十三)	5,738,000.00	6,520,000.00
递延所得税负债	(十四)	2,591,905.78	7,096,574.24
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,614,132.41	29,696,366.26
负债合计		1,146,688,402.64	1,201,291,058.71
所有者权益：			
实收资本（或股本）	(二十四)	60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(二十五)	27,432.01	27,432.01
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	(二十六)	2,362,231.88	
盈余公积	(二十七)	60,795,041.76	60,795,041.76
未分配利润	(二十八)	391,640,023.91	341,536,663.68
所有者权益合计		514,824,729.56	462,359,137.45
负债和所有者权益总计		1,661,513,132.20	1,663,650,196.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

于继涌

主管会计工作负责人：

柯

会计机构负责人：

张



深圳市市政设计研究院有限公司
利润表
2024年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(二十九)	846,019,028.28	874,304,659.00
减：营业成本	(二十九)	635,181,366.17	648,512,674.98
税金及附加	(三十)	4,911,829.52	4,863,635.82
销售费用	(三十一)	4,981,599.46	5,556,985.63
管理费用	(三十二)	54,242,074.85	59,214,776.72
研发费用	(三十三)	68,634,036.66	56,139,765.09
财务费用	(三十四)	-561,012.96	253,537.56
其中：利息费用		1,066,165.51	3,056,294.06
利息收入		1,891,760.42	3,710,244.68
加：其他收益	(三十五)	1,472,085.55	1,740,047.99
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十六)	41,462,401.36	1,355,983.73
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			
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）	(三十七)	5,114,034.25	-8,449,803.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(三十八)	33,333,743.42	-65,056,786.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(三十九)		-137,177.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		160,011,399.16	29,215,546.97
加：营业外收入	(四十)	176,039.31	16,147.01
减：营业外支出	(四十一)	299,289.49	1,683,146.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		159,888,148.98	27,548,547.33
减：所得税费用	(四十二)	7,323,788.75	2,963,076.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		152,564,360.23	24,585,471.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		152,564,360.23	24,585,471.04
（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			
7. 其他			
六、综合收益总额		152,564,360.23	24,585,471.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张玉清

柯

张



深圳市市政设计研究院有限公司
现金流量表
2024年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	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		922,143,907.57	812,858,289.94
收到的税费返还			2,520.00
收到其他与经营活动有关的现金		22,803,691.08	26,393,442.73
经营活动现金流入小计		944,947,598.65	839,254,252.67
购买商品、接受劳务支付的现金		255,093,737.07	248,906,856.81
支付给职工以及为职工支付的现金		453,594,991.00	501,291,616.54
支付的各项税费		52,722,459.29	41,834,942.13
支付其他与经营活动有关的现金		26,278,042.19	63,353,063.88
经营活动现金流出小计		787,689,229.55	855,386,479.36
经营活动产生的现金流量净额		157,258,369.10	-16,132,226.69
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		40,416,100.00	180,000,000.00
取得投资收益收到的现金			1,815,719.18
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		40,416,100.00	181,815,719.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,996,785.91	17,315,932.36
投资支付的现金		5,000.00	50,000,000.00
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		10,001,785.91	67,315,932.36
投资活动产生的现金流量净额		30,414,314.09	114,499,786.82
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			55,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			55,000,000.00
偿还债务支付的现金		25,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		102,483,082.20	
支付其他与筹资活动有关的现金		24,368,193.77	27,418,523.19
筹资活动现金流出小计		151,851,275.97	27,418,523.19
筹资活动产生的现金流量净额		-151,851,275.97	27,581,476.81
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			
加: 期初现金及现金等价物余额		347,157,460.33	221,208,423.39
六、期末现金及现金等价物余额			
		382,978,867.55	347,157,460.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王经济

何

刘



深圳市市政设计研究院有限公司
所有者权益变动表(续)
2024年度(元)
(除特别说明外,金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	年初余额	期末余额	优先股	其他					
一、上年年末余额	60,000,000.00				27,432.01			316,951,192.64	437,773,666.41
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	60,000,000.00				27,432.01			316,951,192.64	437,773,666.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								24,585,471.04	24,585,471.04
(一)综合收益总额								24,585,471.04	24,585,471.04
(二)所有者投入和减少资本									
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									
(五)专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
(六)其他									
四、本期期末余额	60,000,000.00				27,432.01			341,536,663.68	462,339,137.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 公司负责人: 

主管会计工作负责人: 


会计机构负责人: 





深圳市市政设计研究院有限公司
所有者权益变动表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)


项目	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	年初余额	本期增加	优先股	其他				
一、上年年末余额	60,000,000.00				27,432.01	60,795,041.76	341,536,603.68	462,359,137.45
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	60,000,000.00				27,432.01	60,795,041.76	341,536,603.68	462,359,137.45
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)								
(一) 综合收益总额						2,362,231.88	50,103,360.23	52,465,592.11
(二) 所有者投入和减少资本							152,564,300.23	152,564,300.23
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								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本期期末余额	60,000,000.00				27,432.01	60,795,041.76	391,640,023.91	514,824,729.56

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 



利润表

单位名称：梁景华设计顾问(深圳)有限公司		2024-12	单位：元
项 目	本期金额	本年累计	
一、营业收入	1,678,350.26	26,269,443.10	
减：营业成本	306,701.73	11,944,485.41	
税金及附加	10,098.97	100,415.14	
销售费用	1,413.00	21,723.73	
管理费用	1,138,199.26	13,523,368.81	
财务费用	95,132.32	815,042.37	
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
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			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	126,804.98	-135,592.36	
加：营业外收入	34,306.19	37,129.28	
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	161,111.17	-98,463.08	
减：所得税费用		12,016.40	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	161,111.17	-110,479.48	
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额	161,111.17	-110,479.48	

制表人： 

复核人：

财务负责人：

单位负责人：



资产负债表

资产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	4,038,798.54	4,446,112.23	短期借款		
交易性金融资产			应付票据		
应收票据			应付账款	39,773,939.60	43,972,031.71
应收账款	34,240,023.57	35,318,095.84	预收款项	1,812,802.00	1,814,802.00
预付款项	471,431.95	468,256.95	应付职工薪酬	830,851.57	897,837.71
应收利息			应交税费	-4,758.20	-78,374.26
其他应收款	6,995,192.47	8,194,257.76	应付利息		
存货			应付股利		
一年内到期的非流动资产			其他应付款	657,913.31	-44,046.70
其他流动资产			一年内到期的非流动负债		
流动资产合计	45,745,446.53	48,426,722.78	其他流动负债		
非流动资产：			流动负债合计	43,070,748.28	46,562,250.46
可供出售金融资产			非流动负债：		
持有至到期投资			长期借款		
长期应收款			应付债券		
长期股权投资			长期应付款		
投资性房地产			专项应付款		
固定资产	836,426.36	941,485.90	预计负债		
在建工程			递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计		
生产性生物资产			负债合计	43,070,748.28	46,562,250.46
油气资产			所有者权益（或股东权益）：		
无形资产	-75,571.79	-75,571.79	实收资本（或股本）	1,000,000.00	1,000,000.00
开发支出			资本公积	6,258.13	6,258.13
商誉			减：库存股		
长期待摊费用	239,824.85	948,356.08	盈余公积	680,299.66	680,299.66
递延所得税资产			未分配利润	15,988,819.88	15,992,184.72
其他非流动资产			所有者权益（或股东权益）合计	3,675,377.67	3,678,742.51
非流动资产合计	1,000,679.42	1,814,270.19	负债和所有者权益（或股东权益）	46,746,125.95	50,240,992.97
资产总计	46,746,125.95	50,240,992.97			

制表人：方小 负责人：

财务负责人：

单位负责人：



2023 年审计报告
深圳市市政设计研究院有限公司



深圳市市政设计研究院有限公司

审计报告及财务报表

二〇二三年度

信会师深报字[2024]第 20159 号



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。
报告编码: 粤24KS6MPXZ0





立信会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP SHENZHEN BRANCH

(本页无正文)

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



深圳分所

中国·深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年4月19日



深圳市市政设计研究院有限公司
资产负债表
2023年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	347,901,323.42	222,088,118.68
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	105,770,649.92	38,628,691.08
应收款项融资			
预付款项	(三)	51,260,994.26	38,270,895.12
其他应收款	(四)	9,548,747.78	20,386,393.41
存货			
合同资产	(五)	906,957,300.97	859,280,059.14
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	96,999.77	180,659,566.23
流动资产合计		1,421,536,016.12	1,359,313,723.66
非流动资产:			
债权投资	(七)	50,000,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具投资	(九)	264,304.00	264,304.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(十)	37,261,973.33	40,465,854.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十一)	38,344,229.17	53,481,738.80
无形资产	(十二)	14,220,318.54	13,441,731.53
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十三)	7,887,185.56	5,383,823.32
递延所得税资产	(十四)	84,136,169.44	67,979,035.97
其他非流动资产	(十五)		7,015,799.22
非流动资产合计		242,114,180.04	198,032,286.86
资产总计		1,663,650,196.16	1,557,346,010.52

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人: *张中安*

主管会计工作负责人: *[Signature]*

会计机构负责人: *[Signature]*




深圳市市政设计研究院有限公司
 资产负债表（续）
 2023年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	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	(十六)	627,108,937.34	573,081,744.80
预收款项			
合同负债	(十七)	258,562,765.35	226,642,601.75
应付职工薪酬	(十八)	84,385,838.34	113,976,996.45
应交税费	(十九)	31,932,165.77	23,315,002.69
其他应付款	(二十)	71,094,089.90	52,512,036.44
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十一)	23,147,841.39	24,532,688.82
其他流动负债	(二十二)	75,363,054.36	69,677,890.66
流动负债合计		1,171,594,692.45	1,083,738,961.61
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	(二十三)	16,079,792.02	29,400,771.13
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(二十四)	6,520,000.00	5,020,000.00
递延所得税负债	(十四)	7,096,574.24	1,412,611.37
其他非流动负债			
非流动负债合计		29,696,366.26	35,833,382.50
负债合计		1,201,291,058.71	1,119,572,344.11
所有者权益：			
实收资本（或股本）	(二十五)	60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(二十六)	27,432.01	27,432.01
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(二十七)	60,795,041.76	60,795,041.76
未分配利润	(二十八)	341,536,663.68	316,951,192.64
所有者权益合计		462,359,137.45	437,773,666.41
负债和所有者权益总计		1,663,650,196.16	1,557,346,010.52

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人：  主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

报表 第2页



深圳市市政设计研究院有限公司
利润表
2023年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(二十九)	874,304,659.00	1,041,781,435.07
减: 营业成本	(二十九)	648,512,674.98	753,908,183.63
税金及附加	(三十)	4,863,635.82	4,062,727.74
销售费用	(三十一)	5,556,985.63	5,372,907.81
管理费用	(三十二)	59,214,776.72	62,133,388.20
研发费用	(三十三)	56,139,765.09	46,954,746.52
财务费用	(三十四)	253,537.56	-2,437,831.47
其中: 利息费用		1,806,163.84	1,884,508.38
利息收入		1,855,122.34	5,061,291.22
加: 其他收益	(三十五)	1,740,047.99	6,674,527.47
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三十六)	1,355,983.73	356,958.90
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			
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)	(三十七)	-8,449,803.92	-4,693,023.20
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(三十八)	-65,056,786.60	-50,546,606.80
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(三十九)	-137,177.43	
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		29,215,546.97	123,579,169.01
加: 营业外收入	(四十)	16,147.01	74,767.13
减: 营业外支出	(四十一)	1,683,146.65	9,578,083.89
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		27,548,547.33	114,075,852.25
减: 所得税费用	(四十二)	2,963,076.29	16,528,570.06
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		24,585,471.04	97,547,282.19
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		24,585,471.04	97,547,282.19
(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			
7. 其他			
六、综合收益总额		24,585,471.04	97,547,282.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人: 邱平友

主管会计工作负责人: 邱平友

会计机构负责人: 邱平友



深圳市市政设计研究院有限公司
 现金流量表
 2023年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		812,858,289.94	947,610,369.43
收到的税费返还		2,520.00	12,459,024.21
收到其他与经营活动有关的现金		26,393,442.73	34,431,037.62
经营活动现金流入小计		839,254,252.67	994,500,431.26
购买商品、接受劳务支付的现金		248,906,856.81	315,314,849.57
支付给职工以及为职工支付的现金		501,291,616.54	490,933,073.85
支付的各项税费		41,834,942.13	77,032,084.50
支付其他与经营活动有关的现金		63,353,063.88	62,730,622.56
经营活动现金流出小计		855,386,479.36	946,010,630.48
经营活动产生的现金流量净额		-16,132,226.69	48,489,800.78
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		180,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,815,719.18	
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		181,815,719.18	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,315,932.36	12,743,370.79
投资支付的现金		50,000,000.00	180,000,000.00
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		67,315,932.36	192,743,370.79
投资活动产生的现金流量净额		114,499,786.82	-192,743,370.79
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		55,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		55,000,000.00	
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		27,418,523.19	27,395,561.31
筹资活动现金流出小计		27,418,523.19	27,395,561.31
筹资活动产生的现金流量净额		27,581,476.81	-27,395,561.31
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		125,949,036.94	-171,649,131.32
加: 期初现金及现金等价物余额		221,208,423.39	392,857,554.71
六、期末现金及现金等价物余额		347,157,460.33	221,208,423.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人:  主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

报表 第4页





深圳市市政设计研究院有限公司
所有者权益变动表
2023年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	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	其他						
一、上年年末余额	60,000,000.00				27,432.01			60,795,041.76	316,951,192.64	437,773,666.41
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	60,000,000.00				27,432.01			60,795,041.76	316,951,192.64	437,773,666.41
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额									24,585,471.04	24,585,471.04
(二) 所有者投入和减少资本									24,585,471.04	24,585,471.04
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										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	60,000,000.00				27,432.01			60,795,041.76	341,536,663.68	462,399,137.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司法定代表人: 张中俊

主管会计工作负责人: [Signature]

会计机构负责人: [Signature]





深圳市市政设计研究院有限公司
所有者权益变动表(续)

2023年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	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	普通股	其他权益工具	其他						
一、上年年末余额		60,000,000.00			27,432.01			60,795,041.76	219,403,910.45	340,226,384.22
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额		60,000,000.00			27,432.01			60,795,041.76	219,403,910.45	340,226,384.22
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)综合收益总额									97,547,282.19	97,547,282.19
(二)所有者投入和减少资本										
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									97,547,282.19	97,547,282.19
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										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本期末余额		60,000,000.00			27,432.01			60,795,041.76	316,951,192.64	437,773,666.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人: 冯中安

主管会计工作负责人: DS

会计机构负责人: 张




梁景华设计顾问（深圳）有限公司

利润表

单位名称：梁景华设计顾问(深圳)有限公司 2023-12 单位：元

项 目	本期金额	本年累计
一、营业收入	1,250,672.17	28,254,293.17
减：营业成本	829,139.65	14,646,747.98
税金及附加	4,296.49	93,520.57
销售费用	3,263.20	75,811.93
管理费用	946,486.03	15,215,886.19
财务费用	55,274.20	469,190.87
资产减值损失		169,860.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-587,787.40	-2,416,724.37
加：营业外收入		5,280.00
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-587,787.40	-2,411,444.37
减：所得税费用		253,807.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-587,787.40	-2,665,251.45
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-587,787.40	-2,665,251.45

制表人： 

复核人：

财务负责人：

单位负责人：



资产负债表

单位名称：梁景华设计顾问(深圳)有限公司

2023-12-31

单位：元

资产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益(或股东权益)	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	4,446,112.23	9,329,248.48	短期借款		
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	35,318,095.84	34,415,855.09	应付账款	43,972,031.71	46,793,121.94
预付款项	468,256.95	463,847.45	预收款项	1,814,802.00	1,746,802.00
应收利息			应付职工薪酬	897,837.71	854,233.41
应收股利			应交税费	-78,374.26	-7,942.10
其他应收款	8,194,257.76	8,769,675.41	应付股利		
存货			其他应付款	-44,046.70	-44,046.70
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债		
其他流动资产			其他流动负债		
流动资产合计	48,426,722.78	52,978,626.43	非流动负债：	46,562,250.46	49,342,168.55
非流动资产：			可供出售金融资产		
持有至到期投资			长期借款		
长期应收款			应付债券		
长期股权投资			长期应付款		
投资性房地产			专项应付款		
固定资产	941,485.90	1,055,707.49	预计负债		
在建工程			递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计	46,562,250.46	49,342,168.55
生产性生物资产			所有者权益(或股东权益)：		
油气资产			实收资本(或股本)	1,000,000.00	1,000,000.00
无形资产			资本公积	6,258.13	6,258.13
开发支出			减：库存股		
商誉			盈余公积	680,299.66	680,299.66
长期待摊费用	948,356.08	1,727,400.38	未分配利润	15,992,184.72	18,657,436.17
递延所得税资产			所有者权益(或股东权益)合计	3,678,742.51	6,343,993.96
其他非流动资产					
非流动资产合计	1,814,270.19	2,707,536.08			
资产总计	50,240,992.97	55,686,162.51	负债和所有者权益(或股东权益)合计	50,240,992.97	55,686,162.51

制表人：李坤

负责人：

财务负责人：

单位负责人：

