

深圳市临空经济产业园（18-07 商业地块）项目 建筑方案深化及施工图设计

投 标 文 件

项目名称：深圳市临空经济产业园（18-07 商业地块）项目建筑方案深化及施工图设计

投标文件内容：资信标

投标人名称：洲宇科技集团股份有限公司

日 期：2026 年 06 月 16 日



一、投标函

致招标人：深圳市怀德房地产开发有限公司

为确保贵方招标项目深圳市临空经济产业园（18-07 商业地块）项目建筑方案深化及施工图设计招标工作的顺利进行，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 人民币 1664.615836 万元 结算，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，我方投标担保将均被没收；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，担保公司保函、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定设计合同，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）：包括深圳市临空经济产业园（18-07 商业地块）项目建筑方案深化、初步设计（含智能化设计、BIM 设计、装配式设计）、施工图设计（含智能化设计、装配式设计、BIM 设计）、各阶段报建工作及施工阶段管理配合、设计变更处理、精装二次消防报批盖章、竣工图盖出图章（含二次深化设计盖章，如需）。（BIM 设计范围为地下 2 层、地上 2 层、每个塔楼的架空层及标准层）。

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《拟投入的项目负责人基本情况表》（投标附件 6）和《拟投入的项目组专业负责人基本情况表》（投标附件 7）。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、招标文件规定的其他主要承诺事项：

如承诺将中标金额的 % 依法分包给满足条件的中小企业等。

8、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。

9、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。

10、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）：洲宇科技集团股份有限公司

投标人法定代表人签章：

单位地址：四川省成都市金牛区蜀汉路 426 号 1 栋 4 单元 25 层 5 号

邮政编码：610000 电话：028-85357531 传真：028-85357531

2026 年 06 月 16 日



二、投标人基本情况表

企业名称	洲宇科技集团股份有限公司	企业注册资本	5463.4580 万元
企业地址	四川省成都市金牛区蜀汉路 426 号 1 栋 4 单元 25 层 5 号		
企业法定代表人姓名	蒋洪	企业技术负责人姓名	邓振华
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	2024 年 11 月 12 日
符合本工程要求的设计资质，是否已在建设主管部门信息管理系统备案	是	在建设主管部门信息管理系统备案总人数	239 人
企业质量管理体系认证证书名称、认证单位及取得时间	证书名称：NQA（ISO 9001:2015）质量管理体系证书 认证单位：上海恩可埃认证有限公司 取得时间：2024 年 12 月 27 日		
备注	无		





营业执照

统一社会信用代码
915100007091648110

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 洲宇科技集团股份有限公司
类型 其他股份有限公司(非上市)

注册资本 伍仟肆佰陆拾叁万肆仟伍佰捌拾元整
成立日期 1999年01月18日

法定代表人 蒋洪

经营范围

一般项目：工程和技术研究和试验发展；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；规划设计管理；专业设计服务；工程造价咨询业务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；新材料技术研发；新材料技术推广服务；科技中介服务；工业互联网服务；标准化服务；软件开发；网络与信息安全软件开发；物联网技术研发；物联网技术服务；人工智能应用软件开发；云计算装备技术服务；数据处理和存储支持服务；信息化服务；人工智能应用软件开发；建筑装饰材料销售；节能环保技术服务；信息系统集成服务；环保咨询服务；节能管理服务；废旧物资回收再生资源技术研发；建筑废弃物再生技术研发；物联网应用服务；家具销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程监理；建设工程施工；建设工程勘察；建筑智能化系统设计；人防工程设计；国土空间规划编制；建设工程质量检测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

住所 四川省成都市金牛区蜀汉路426号1栋4单元25层5号

登记机关

2024年10月30日



登记通知书

(川市监成)登字〔2024〕第 4072 号

洲宇科技集团股份有限公司:

你单位提交的变更登记申请材料齐全,符合法定形式,
我局予以登记。

名称变更内容:

原名称: 洲宇设计集团股份有限公司,

变更后名称: 洲宇科技集团股份有限公司。

(登记机关盖章)

2024 年 10 月 30 日

(2)



企业资质证明

				企业名称：洲宇科技集团股份有限公司 经济性质：其他股份有限公司（非上市） 资质等级：建筑行业（建筑工程）甲级。 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。*****	
工 程 设 计 资 质 证 书					
证书编号：A151001605 有效期：至2029年08月28日				发证机关 2024年11月12日 No.AZ 0112931	
中华人民共和国住房和城乡建设部制					

企业名称				洲宇科技集团股份有限公司			
详细地址				四川省成都市金牛区蜀汉路426号1栋4单元25层5号			
建立时间				1999年01月18日			
注册资本金				5463.458万元人民币			
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)				915100007091648110			
经济性质				其他股份有限公司（非上市）			
证书编号				A151001605-6/1			
有效期				至2029年08月28日			
法定代表人		蒋洪		职务		董事长	
单位负责人		蒋洪		职务		总经理	
技术负责人		邓振华		职称或执业资格		一级注册建筑师	
备注：原企业名称：洲宇设计集团股份有限公司 曾用名：四川洲宇华洲建筑设计有限公司，四川标鼎时代建筑工程设计咨询有限公司，四川洲宇建筑设计股份有限公司							

业务范围	
建筑行业（建筑工程）甲级。 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。 *****	

发证机关：(章)	
2024年11月12日	
No.AF 0528100	

Certificate of Registration



兹证明

洲宇科技集团股份有限公司

统一社会信用代码: 915100007091648110

经营地址: 四川省成都市天府新区华府大道一段1号蓝润置地广场1号楼29/30层

注册地址: 四川省成都市金牛区蜀汉路426号1栋4单元25层5号

的质量管理体系适用于

建筑工程设计 (资质范围内)

已经 NQA 根据标准

ISO 9001:2015

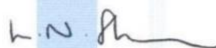
审核和注册

注册要求组织必须按照上述标准保持其质量管理体系, 并由 NQA 进行监督。

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格, 此证书方继续有效。

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询

SNQA 查询网站: www.snqa.com.cn


总经理



0015



证书号: **45039**

初次发证日期: 2018年07月16日

本次发证日期: 2024年12月27日

证书有效期至: 2027年07月16日

EAC 代码: 34



使用 UKAS 认可标志表明对 NQA 所持有的编号为 015 的认可证书所涵盖的活动进行认可:

NQA 是 NQA 认证有限公司的商业名称, 注册号为 09351758。注册地址: Warwick House, Houghton Hall Park, Houghton Regis, Dunstable, LU5 5ZK, 英国;

证书为 NQA 所有, 客户需在 NQA 要求时将证书返还;

上海恩可埃认证有限公司, 地址: 中国 (上海) 自由贸易试验区陆家嘴环路 958 号 2201 室。

三、投标人同类业绩

序号	工程项目名称	工程规模与主要特征	设计费合同 (万元)	设计开始设计时间	设计结束时间日期
1	深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段	工程规模： 设计范围总建筑面积约 24.28 万 m²。 主要特征： 含 217m、107m 两栋研发办公塔楼，设 50m 高、32m 跨空中连廊。 项目类型： 办公	535.15 万元	2024 年 10 月 15 日	2025 年 3 月 14 日
2	新津城投天府牧山数字新城 E 商坊项目	工程规模： 设计范围总建筑面积约 28 万 m²。集中商业 8 万 m²+ 街区商业 2.5 万 m²，创意办公 7.3 万 m²，配套车库：7.3 万 m²，酒店 3.9 万 m²。 主要特征： 综合开发，打造融合商业、办公、文体、娱乐、酒店于一体的复合型综合体项目。 项目类型： 综合体	3987.19 万元	2021 年 12 月 28 日	2023 年 2 月 21 日
3	融创华发深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块 与境外建筑事务所合作单位：香港 10 Design	工程规模： 设计范围总建筑面积约 20.7 万 m²。 主要特征： 作为深圳冰雪文旅城首期落地核心展示区，依托冰雪文旅 IP 打造产商办融合综合体：以冰雪主题商业展示为形象核心，搭配规模化 SOHO 办公、独栋办公作为产业配套载体，地下车库为全地块统一配套基础设施，是集文旅消费、商务办公、配套停车于一体的复合型综合体项目。 项目类型： 综合体	772.35 万元	2021 年 4 月 6 日	2021 年 9 月 30 日

注：按《资信标要求一览表》要求提供证明材料作为附件。



1. 深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段

合同编号：SG20241057



深圳前海建设工程施工合同

(第一册 共三册)

甲方：深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方：中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司

工程名称：深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施工总承包 (EPC)

签署日期：2024年10月15日



第一部分 协议书

甲方（发包人）：深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方（承包人）：中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司

其中，联合体牵头人（全称）：中建一局集团建设发展有限公司

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

第一条 工程概况

1.1 工程名称：深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施工总承包（EPC）

1.2 工程地点：深圳市前海深港合作区十单元 01 街坊

1.3 工程立项批准文号：深前海备案（2024）0098 号

1.4 建设规模：总占地面积 64504.46 平方米，一期 40626.8 平方米

总建筑面积 466386.03 平方米，一期 330640.10 平方米

面积指标以最终批复结果为准。

1.5 工程简介：项目位于前海十单元 01 街坊，项目用地面积约 64504.46 平方米，暂定计规定容建筑面积约 337950 平方米。项目暂定分为两期开发。其中，一期开发范围为临近听海大道的 10-01-04 地块、10-01-05 地块、10-01-06 地块及诚信二街部分市政道路地块。一期 II 标段范围内地下室建筑面积约为 64566.54 平方米，10-01-04 地块内上部 2 栋塔楼，分别约为 217 米和 107 米（功能为研发用房）。塔楼与塔楼之间及塔楼与其他地块之间设有约 50 米高、跨度约为 32 米的空中连廊。地上建筑面积约 178272.42 平方米。一期 II 标段范围内幕墙面积约 107978 平方米，主体建筑幕墙系统类型主要为单元式玻璃幕墙系统等。（面积指标及建筑高度以最终批复结果为准）

1.6 资金来源：☐ 财政资金 ☒ 自有资金



1.7 关于项目名称的说明：本项目建筑物命名为深港智汇风华产业园，项目国家统一编码为 2212-440305-04-01-195782，曾用名前海十单元 3 小镇、前海十单元 01 街坊、前海深港创新科技园、前海深港创新产业园、深港智汇产业园（风华），上述各项目名称均指同一项目。

第二条 工程承包范围、工程内容

工程范围：项目Ⅱ标段范围。

工程内容：

包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

1.负责配合业主办理项目中标至竣工备案涉及的所有报批报建手续。

2.承担项目一期总承包管理责任，对一期范围内的承包工程进行管理、协调，并向其他工程承包人提供配合服务。承担设备设施联合调试、联合验收组织、落实的总体统筹工作。

3.主体施工图设计工作：10-01-04 地块、10-01-05 地块及相联系（包含各类构筑物、连廊等）的地上全部主体施工图设计工作。涉及本项目的专项设计包括但不限于：建筑、结构（含钢结构）、通风与空调、给排水、电气、幕墙、外立面（含门窗）、燃气、消防、相应的管线综合、管线综合统筹、装配式建筑、绿建（达到国家三星标准）、节能评估、海绵城市、车位划线及交通标识设计（一期全范围）、交通优化设计（包含项目一、二期全范围）等设计专业，以及上述相关的深化设计、施工配合、竣工图编制以及按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。配合地下室设计单位完成相关设计工作。

4.工程采购：完成本工程范围内所需的所有材料和设备的采购、运输及安装、调



暂列金额为(小写):

(2) 设计费为人民币(大写) 伍佰叁拾伍万壹仟伍佰伍拾捌元柒角 (小写: ¥5351558.70) 不含税金额为¥5048640.28元, 增值税额(大写) 叁拾万零贰仟玖佰壹拾捌元肆角贰分 (小写: ¥302918.42);

5.2 合同净下浮率

该项目总的下浮率 $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})$, 为 16.18%。

不可竞争费用=安全文明施工措施费+清单约定不可竞争的部分+暂列金额

5.3 项目单价: (详见承包人的投标报价书)。

5.4 工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: 中建一局集团建设发展有限公司(农民工工资)

工人工资款支付专用账户开户银行: 招商银行股份有限公司深圳福田支行

工人工资款支付专用账户号: 010900050510988

5.5 合同单价

详见承包人的投标报价书。

第六条 组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 本合同第四部分的补充条款;
- (5) 本合同第三部分的专用条款;
- (6) 本合同第二部分的通用条款;
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;



第十条 合同生效

本合同订立时间：2024 年 10 月 15 日

订立地点：深圳市前海深港现代服务业合作区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式 11 份，不分正本与副本，均具有同等法律效力，发包人执 7 份，
承包人执 4 份。

（本页以下无正文内容）



(续上页)

甲 方:	深圳市前海深港创新产业发展有限公司	乙 方:	中建一局集团建设发展有限公司
地 址:	深圳市前海合作区桂湾五路前海大厦11	地 址:	北京市朝阳区望花路西里17号
电 话:		电 话:	15022610539
传 真:		传 真:	010-64729396
开 户 银 行:		开 户 银 行:	交通银行股份有限公司北京阜外支行
账 号:		账 号:	03109201101
法定代表人或		法定代表人或	林仕江
其授权的代理人:		其授权的代理人:	
	(签字)		(签字)

日期: 2024年10月15日

日期: 2024年10月15日

乙 方:	洲宇设计集团股份有限公司
地 址:	广州市番禺区南村镇员岗大道东路河园 221-229 单位
电 话:	13533959052
传 真:	
开 户 银 行:	
账 号:	
法定代表人或	蒋洪
其授权的代理人:	
	(签字)

日 期: 2024年10月15日



2. 新津城投天府牧山数字新城E商坊项目

建设工程设计合同

工程名称：天府牧山数字新城E商坊（宗地编号 XJ2016-13（211））项目

工程地点：成都市新津区花源街道青瓷路

合同编号：F2021325

资 质：建筑行业（建筑工程）甲级

发 包 人：成都市盛城投资发展有限公司

设 计 人：洲宇设计集团股份有限公司

二〇二一年十二月



第一部分 合同协议书

发包人（全称）：成都市盛城投资发展有限公司（以下称甲方）

设计人（全称）：洲宇设计集团股份有限公司（以下称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程设计及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.1 工程名称：天府牧山数字新城E街坊（宗地编号 XJ2016-13（211））项目

1.2 工程地点：成都市新津区花源街道青瓷路

1.3 工程内容：项目占地面积约126亩，总建筑面积约28万平方米，其中，集中商业约8万平方米，街区商业约2.5万平方米，创意办公约7.3万平方米，停车库面积约7.3万平方米，酒店约3.3万平方米，酒店后勤约0.6万平方米，拟进行综合开发，打造集商业、办公、文体、娱乐、酒店为一体的沉浸式商业街区。具体建筑面积指标以拿地条件及工规证为准。

1.4 工程估算总投资：324000万元

1.5 工程承包范围：本项目招标范围包括但不限于所有建筑工程、园林绿化工程、室外安装工程、建筑装饰工程及本项目要求的建筑方案设计、建筑初步设计及施工图设计、园林绿化工程设计、建筑公区和酒店装饰设计、幕墙设计（包含门窗）、弱电智能化设计、机电二次深化、夜景照明方案及施工图设计、集中商业和街区商业（含停车场）导向标识、酒店和办公标识设计、车辆动线设计、基坑支护设计、人防工程设计、建筑施工图审查、绿建设计（三星）、装配式设计（装配率不低于30%）、海绵城市设计、商业咨询策划、BIM设计（集中商业、街区商业、酒店、办公正向设计，地下室反向设计），且达到项目交付需要的专项设计的方案报批及施工图设计并取得政府相关部门的批准，具体任务以甲方下达的各阶段设计任务书为准。

二、合同工期



- 3.4 装配式建筑要求满足《成都市装配式混凝土建筑工程施工图审查要点》；
- 3.5 绿色建筑要求满足《成都市建筑绿色设计施工图审查技术要点》2017版；
- 3.6 海绵城市要求满足《成都市海绵城市规划建设管理技术规定》试行，
- 3.7 其余未尽事宜按国家和地方现行规范的基本标准执行。

四、签约合同价

4.1 费用

4.1.1 本项目设计签约合同价（含税）暂定为人民币大写 叁仟玖佰捌拾柒万壹仟玖佰玖拾玖元肆角肆分（¥39871999.44元）。（本项目工程设计费设计签约合同价基于可研报告的预估建安费255024万元，参照国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知-计价格【2002】10号文件作为依据进行计算，工程类别为建筑、市政、电信工程，专业调整系数■■■■工程复杂程度调整系数■■■■■调整系数■■■■■后下■■■■■控制价，中标签约合同价系在招标控制价基础上■■■■■确定。）

4.1.2 设计费按甲方委托的设计阶段（方案设计、初步设计、施工图设计）进行收取，其它由乙方完成的专项设计内容，包括但不限于BIM设计、专项方案设计、专业性深化设计、专项施工措施设计、设计概算以及后续相关设计服务、施工配合工作等，均不再另行计费。

五、■■■■■

六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 招标文件（含技术标准和要求）及其附件；
- (4) 投标文件及其附件；



发包人：成都市盛城投资发展有限公司



法定代表人或其委托代理人：_____

(签字或签章)

组织机构代码：91510132MA6DGGJH01

纳税人识别号：91510132MA6DGGJH01

地 址：成都市新津区五津街道兴园三路龙

王渡二期办公楼 10 楼

邮政编码：611430

电 话：028-82490255

传 真：/

电子信箱：807430384@qq.com

设计人：蜀宇设计集团股份有限公司



法定代表人或其委托代理人：_____

(签字或签章)

组织机构代码：915100007091648110

纳税人识别号：915100007091648110

地 址：成都市天府新区华府大道 1 号蓝

润置地广场 T1 栋 27-30 楼

邮政编码：610000

电 话：028-85357531

传 真：028-85357531

电子信箱：287046631@qq.com



3. 融创华发深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块

SUNAC 融创
星 耀 碧 蓝

合同编号: _____

融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04
地块施工图及装配式阶段
建设工程设计合同

项目名称: 融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04
地块

工程地点: 深圳市宝安区福永西片区

发包人: 深圳融华置地投资有限公司

设计人: 洲宇设计集团股份有限公司

签约地点: 广东省深圳市南山区

签订日期: 2021 年 4 月 6 日



【融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块施工图及装
配阶段】

建设工程设计合同

发包人（甲方）：深圳融华置地投资有限公司

设计人（乙方）：洲宇设计集团股份有限公司

鉴于发包人正在从事融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块 项目（以下简称“本项目”）的开发建设，设计人拥有建筑行业（建筑工程）甲级 资质，资质证书编号为：A151001605-6/1（资质证书作为本合同附件），现发包人委托设计人承担项目设计任务，经协商一致，签订本合同。

1. 合同签订的依据

1.1 本合同依据以下法律规定及文件签订：

1.1.1 国家及地方现行有效的有关合同、建筑、工程质量、建设工程勘察设计管理等法规和规章；

1.1.2 建设工程批准文件。

2. 项目概况与规划要点

2.1 项目概况如下：

序号	内容	详细说明或规划要求
1	项目名称	融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块
2	建设地点	深圳市宝安区福永西片区
3	项目概况	本次项目设计范围总建筑面积约 20.7 万平方米，是冰雪主题文旅项目首期面世的核心展示区
4		

2.2 项目其他情况及发包人向设计人提供的资料、文件详见附件 1。



3. 设计服务范围和內容

3.1 设计内容及范围明細如下：

设计阶段 设计內容			初步 设计	施工图 设计	设计 审图	设计 配合
1	方案配合	配合甲方及方案单位报建				√
2	建筑施工图 设计	建筑、结构、给排水、电气、暖通 等专业施工图设计（含报建版及实 施版）；项目节能设计及计算。	√	√	√	√
3	展示区	展示区建筑、结构、给排水、电气、 暖通报建版及实施版施工图设计	√	√	√	√
4	消防	消防设计	√	√	√	√
5	燃气	燃气设计	√	√	√	√
6	人防	人防设计	√	√	√	√
7	装配式	PC 结构拆分设计、PC 深化设计、 装配式结构验证	√	√	√	√
8	室外综合管 网	根据燃气、景观等设计完成室外综 合管网、地下室综合管网施工图深 化设计（不含 BIM 模型）		√	√	√
9	其他二次设 计配合包括 但不限于	装修			√	√
		装配式设计			√	√
		精装修二次机电施工图深化设计配 合				√



和修改要求直至符合发包人的要求，设计人对项目所必须的二次设计应予以积极配合。

7. 合同价款及其构成

本合同设计费用计费方式为以下第（2）项：

- （1）固定总价合同。合同金额人民币： 元，大写： 元整（合同总价为含税价格，不含税金额为 元，增值税税率为 %，税费金额为 元），除本合同另有约定外，合同总价不调整。如合同有效期内，因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。因乙方原因导致上述增值税税率提高的，含税价格不作调整。

- （2）固定单价合同。固定的综合单价如下：

- ◆ 展示区（商业）（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 商业（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ SOHO 办公（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 办公（含独栋办公）（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 地下车库（建筑类型）按【 】元/平方米计。
- ◆ 装配式设计费按【 】元/平方米计。

本项目总建筑面积暂估为【207004】平方米，设计费总价（含增值税）暂定为¥【7,723,553.32元】元（大写人民币【柒佰柒拾贰万叁仟伍佰伍拾叁元叁角贰分】）。其中，不含税价款为¥【7,286,371.06元】元，增值税为¥【437,182.26元】元，适用税率为【6%】。如合同有效期内，因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。因乙方原因导致上述增值税税率提高的，含税价格不作调整。本合同约定的设计人各项义务全部完成后双方应当进行设计结算，设计人提交结算报告并经发包人书面确认后，方可支付剩余款项。

设计费用以固定的综合单价×总建筑面积计算，具体各设计阶段设计费用见附件10：



系方式等)

附件 5: 设计服务工作计划

附件 6: 供方廉洁协议-常规类

附件 7: 深莞施工图质量管控细则

附件 8: 设计错误的分类

附件 9: 乙方资质证明

附件 10: 各设计阶段设计费用

附件 11: 本合同项下工程设计限额

(以下无正文)

甲方: 深圳融华置地投资有限公司

法定代表人或委托代理人: 田军

签署日期: 2021 年 4 月 6 日

乙方: 洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人或委托代理人: 蒋洪

签署日期: 2021 年 4 月 6 日

(如本合同采用电子签章的, 合同签署日期以最后一方电子签章完成之日为准)



融创华发·深圳冰雪文旅城 一期地块办公建筑施工图

设计任务书

2020 年 12 月



本设计任务书作为融创华发·深圳冰雪文旅城办公建筑施工图设计的指导性要求。设计开展前，请各专业人员仔细阅读本文件。

一、项目概况

1.1 项目区位

项目位于深圳市宝安区福永西片区。国际会展城二期北侧，海上田园以南，沿江高速以东，汇海路以西（图 1-1）。用地范围内规划有地铁 12 号线和地铁 20 号线站点，地铁 18 号线和国铁深茂铁路和深肇客专为远期规划。

1.2 总用地规模及业态指标

项目用地总面积为 436809.61 平方米（含可开发建设用地面积 339421.94 平方米。航空限高为 100 米（暂定），计规定容积率建筑面积 1310703 平方米，场地现状为净地，基本平整。

1.3 项目 02-01、03-01、03-04 地块业态及指标

本次项目 02-01、03-01、03-04 地块建筑总建筑面积约 20.7 万平方米，是冰雪主题文旅项目首期面世的核心展示区。

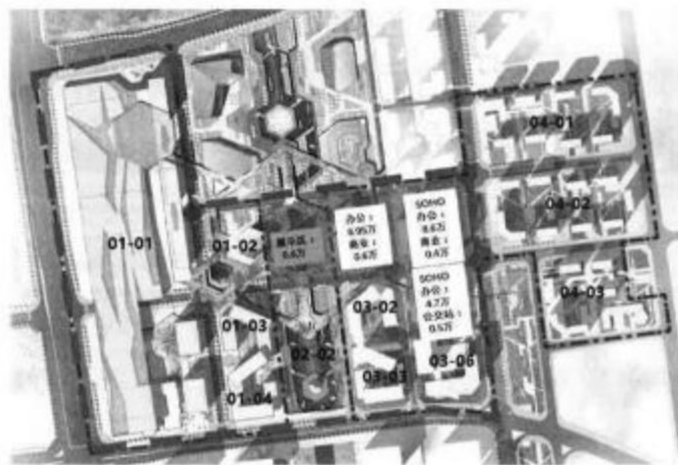


图 1：项目总平面一期办公示意图



02-01、03-01-03-04 地块包含以下业态内容：

- 1) SOHO 办公建筑，建筑面积约 8.9 万㎡；
- 2) 商业建筑，建筑面积 0.9 万㎡；
- 3) 办公和独栋办公建筑，建筑面积约 6.95 万㎡；
- 4) 展示区计容建筑面积 0.4 万㎡；
- 5) 地下车库总面积（暂定）：3.5 万㎡；

设计内容分项	面积 (万) m ²	建面合计 (万) m ²
展示区 (商业)	0.4	20.70
商业	0.9	
SOHO 办公	8.9	
办公 (含独栋办公)	6.95	
地下车库	3.5	

表 2：项目 02-01、03-01-03-04 地块业态指标

备注：以上指标基于上一版城市设计方案，最终指标以批复指标为准。

二、设计任务和要求

2.1 设计阶段：方案配合（含配合报建）、初步设计、施工图设计、现场配合等；

2.2 设计内容包括：用地红线范围内的总图、建筑、结构、给排水、强电、弱电、暖通、消防、人防、燃气（红线内）、综合管网（不含 BIM 模型）、二次装修配合，装配式设计配合等，且各阶段设计文件编制深度符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度



四、拟派项目负责人同类业绩

姓名	成双	性别	男	出生年月	1982 年 2 月	
学历	本科	学位	学士	所学专业	建筑学	
职务	集团总工程师		何专业何职称	建筑设计高级工程师		
执业注册 资格	国家一级注册建筑师		执业注册资格证书 编号	20195101909		
项目负责人近 5 年已主持完成设计的同类工程情况						
序号	工程名称	建设单位		设计时间	建设规模	建成 情况
1	新津城投天府牧山数字新城 E 商坊项目	成都市盛城投资发展有限公司		2021 年 12 月 28 日	总建筑面积约 28 万 m²，业态为办公、综合体	在建
2	新津区津智建设公司花源街道 139 亩地块项目	成都津智建设开发有限公司		2023 年 4 月 24 日	总建筑面积约 25.25 万 m²，业态为办公、综合体	在建
3	四川天府新区中央法务区青岛路站 TOD 综合开发建设项目 13 号地块	成都天府前湾轨道城市发展有限公司		2023 年 8 月 29 日	总建筑面积约 5.6 万 m²，业态为办公（甲级写字楼）。	在建
4	深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段	深圳市前海深港创新产业发展有限公司		2024 年 10 月 15 日	总建筑面积约 24.28 万 m²，业态为办公	在建

注：按《资信标要求一览表》要求提供证明材料作为附件。



附项目负责人资质证明材料及业绩证明材料

1.国家一级注册建筑师

使用有效期:2026年02月28日
-2026年08月27日



中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

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

姓 名：成双

性 别：男

出生日期：1982年02月13日

注册编号：20195101909

聘用单位：洲宇科技集团股份有限公司

注册有效期：2025年02月26日-2027年02月25日



主任



个人签名：

签名日期：2026.2.28

发证日期：2025年02月26日



2.高级工程师

本证书表明持证人符合
国家颁布的《专业技术职务
试行条例》规定的相应专业
技术职务任职条件，具备相
应专业技术职务任职资格。

The certificate indicates that
the holder has the qualifications
of the related professional and
technical positions as stipulated
in the national regulations —
Provisional Regulations for
Professional and Technical
Positions.


成都市人力资源和社会保障局制发
Chengdu Human Resources
and Social Security Bureau

编号： 20190206076

211



(颁证部门钢印)

姓 名 成双
Full Name

性 别 男
Sex

身份证号 510403198202130012
ID Number

专业名称 建筑设计
Speciality

资格名称 高级工程师
Professional Qualification

四川省成都市工程技术
评审组织 高级职称评审委员会
Appraisal Organization

评审时间 2021年12月13日
Appraisal Date

批准时间 2022年5月16日
Approval Date

查询码 A211322023763277
Query Code



3.业绩证明材料

(1) 新津城投天府牧山数字新城 E 商坊项目

建设工程设计合同

工程名称：天府牧山数字新城 E 商坊（宗地编号 XJ2016-13（211））项目

工程地点：成都市新津区花源街道青瓷路

合同编号：F2021325

资 质：建筑行业（建筑工程）甲级

发 包 人：成都市盛城投资发展有限公司

设 计 人：洲宇设计集团股份有限公司

二〇二一年十二月



第一部分 合同协议书

发包人（全称）：成都市盛城投资发展有限公司（以下称甲方）

设计人（全称）：洲宇设计集团股份有限公司（以下称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程设计及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.1 工程名称：天府牧山数字新城E街坊（宗地编号 XJ2016-13（211））项目

1.2 工程地点：成都市新津区花源街道青瓷路

1.3 工程内容：项目占地面积约126亩，总建筑面积约28万平方米，其中，集中商业约8万平方米，街区商业约2.5万平方米，创意办公约7.3万平方米，停车库面积约7.3万平方米，酒店约3.3万平方米，酒店后勤约0.6万平方米，拟进行综合开发，打造集商业、办公、文体、娱乐、酒店为一体的沉浸式商业街区。具体建筑面积指标以拿地条件及工规证为准。

1.4 工程估算总投资：324000万元

1.5 工程承包范围：本项目招标范围包括但不限于所有建筑工程、园林绿化工程、室外安装工程、建筑装饰工程及本项目要求的建筑方案设计、建筑初步设计及施工图设计、园林绿化工程设计、建筑公区和酒店装饰设计、幕墙设计（包含门窗）、弱电智能化设计、机电二次深化、夜景照明方案及施工图设计、集中商业和街区商业（含停车场）导向标识、酒店和办公标识设计、车辆动线设计、基坑支护设计、人防工程设计、建筑施工图审查、绿建设计（三星）、装配式设计（装配率不低于30%）、海绵城市设计、商业咨询策划、BIM设计（集中商业、街区商业、酒店、办公正向设计，地下室反向设计），且达到项目交付需要的专项设计的方案报批及施工图设计并取得政府相关部门的批准，具体任务以甲方下达的各阶段设计任务书为准。

二、合同工期



- 3.4 装配式建筑要求满足《成都市装配式混凝土建筑工程施工图审查要点》；
- 3.5 绿色建筑要求满足《成都市建筑绿色设计施工图审查技术要点》2017版；
- 3.6 海绵城市要求满足《成都市海绵城市规划建设管理技术规定》试行，
- 3.7 其余未尽事宜按国家和地方现行规范的基本标准执行。

四、签约合同价

4.1 费用

4.1.1 本项目设计签约合同价（含税）暂定为人民币大写 叁仟玖佰捌拾柒万壹仟玖佰玖拾玖元肆角肆分（¥39871999.44元）。（本项目工程设计费设计签约合同价基于可研报告的预估建安费255024万元，参照国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知-计价格【2002】10号文件作为依据进行计算，工程类别为建筑、市政、电信工程，专业调整系数■■■■工程复杂程度调整系数■■■■■调整系数■■■■■后下■■■■■控制价，中标签约合同价系在招标控制价基础上■■■■■确定。）

4.1.2 设计费按甲方委托的设计阶段（方案设计、初步设计、施工图设计）进行收取，其它由乙方完成的专项设计内容，包括但不限于BIM设计、专项方案设计、专业性深化设计、专项施工措施设计、设计概算以及后续相关设计服务、施工配合工作等，均不再另行计费。

五、■■■■■

六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 招标文件（含技术标准和要求）及其附件；
- (4) 投标文件及其附件；



发包人：成都市盛城投资发展有限公司



法定代表人或其委托代理人：_____

(签字或签章)

组织机构代码：91510132MA6DGGJH01

纳税人识别号：91510132MA6DGGJH01

地 址：成都市新津区五津街道兴园三路龙

王渡二期办公楼 10 楼

邮政编码：611430

电 话：028-82490255

传 真：/

电子信箱：807430384@qq.com

设计人：蜀宇设计集团股份有限公司



法定代表人或其委托代理人：_____

(签字或签章)

组织机构代码：915100007091648110

纳税人识别号：915100007091648110

地 址：成都市天府新区华府大道 1 号蓝

润置地广场 T1 栋 27-30 楼

邮政编码：610000

电 话：028-85357531

传 真：028-85357531

电子信箱：287046631@qq.com



业主证明文件

项目名称：天府牧山数字新城E商坊(宗地编号XJ2016-13(211))项目

审查合格书名称：天府牧山数字新城数字经济产业园一期项目(数字经济产业园核心示范区项目)

全国建筑市场监管公共服务平台名称：天府牧山数字新城数字经济产业园一期项目(数字经济产业园核心示范区项目)

设计单位：洲宇设计集团股份有限公司

规模：总建筑面积约 28 万平方米，总投资额约 324000 万元，其中，

包含的装饰装修建安工程费 35000 万元；

项目地点：成都市新津区花源街道青瓷路

设计范围：合同范围内约定的设计内容

合同金额：约 39871999.44 元

项目设计负责人为：成双；

设计开始时间：2021.12.28

设计成果文件提交时间：2023.2.21

特此证明！

成都市盛城投资发展有限公司
2023年3月16日





中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码 搜索

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 问题解答 网站动态 动态核查

首页 > 项目数据 > 项目详情 > 手机查看

天府牧山数字新城数字经济产业园一期项目（数字经济产业园核心示范区项目）

四川省·成都市·新津县

项目编号	5101322207130001	省级项目编号	5101322203010019
建设单位	成都市盛城投资发展有限公司	建设单位统一社会信用代码	91510132MA6DGGJH0T
项目分类	房屋建筑工程	建设性质	新建
总面积(平方米)	307169.09	总投资(万元)	318145.52
立项级别	--	立项文号	--



项目地址：花源街道

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收 业绩技术指标

详细信息 参与单位及相关负责人 单体信息

企业承担角色	企业名称	企业统一社会信用代码	负责人姓名	负责人证件号
监理企业	三信建设咨询集团有限公司	91510000201884519Y	李刚献	510103*****14
监理企业	中科经纬工程技术有限公司	91510000MA61Y03R4K	胡锐	510902*****39
勘察企业	四川志德岩土工程有限责任公司	915100007653761306	吴代兵	511011*****56
设计企业	洲宇设计集团股份有限公司	915100007091648110	成双	510403*****12
施工企业	中国五冶集团有限公司	91510100201906490X	王颂科	412723*****12
施工企业	中国五冶集团有限公司	91510100201906490X	程昌庆	510282*****12
监理企业	三信建设咨询集团有限公司	91510000201884519Y	李刚献	510103*****14
监理企业	中科经纬工程技术有限公司	91510000MA61Y03R4K	胡锐	510902*****39



建设工程设计合同

工程名称: 新津区津智建设公司花源街道 139 亩地块项目

工程地点: 成都市新津区花源街道杨柳村一组、四组、五组

合同编号: F2023071

设计资质: 建筑行业(建筑工程)甲级

甲 方: 成都津智建设开发有限公司

乙 方: 洲宇设计集团股份有限公司

2023 年 4 月



发包人（全称）：成都津智建设开发有限公司（以下称甲方）

承包人（全称）：洲宇设计集团股份有限公司（以下称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1、工程名称：新津区津智建设公司花源街道 139 亩地块项目

2、工程地点：成都市新津区花源街道杨柳村一组、四组、五组

3、工程内容：项目用地面积 92602.66 平方米，容积率 2.0，规划总建筑面积 252530 平方米，其中地上建筑面积 185206 平方米，主要功能包括人才公寓、文化街区、社区商业、创意办公（SOHO 产品），以及门卫房、物管用房、便民生活服务点及专业图书室等配套服务用房，地下建筑面积 67324 平方米，设置地下机动车位 2028 个，非机动车位 1853 个。

4、工程估算总投资：235242 万元

5、工程承包范围：包括但不限于本项目方案设计、施工图设计、BIM 正向设计（满足甲方接入平台要求）、专项方案设计、专业性深化设计、装配式建筑设计、内装效果图设计包含施工图设计、绿色建筑设计、海绵城市设计、人防设计等内容及后续相关服务（现场设计服务、设计技术交底、设计变更、中间验收、（交）竣工验收等）等为完成本工程建设的
所有设计（含设计配合）工作。

6、工程主要技术标准：在项目方案设计、施工图设计、施工、竣工验收等工程建设全过程中应采用正向 BIM 技术，各阶段 BIM 模型需满足《成都市房屋建筑工程建筑信息模型（BIM）设计技术规定（试行版）》、《成都市房屋建筑工程建筑信息模型（BIM）运维技术规定（试行版）》、《新津区建筑信息模型 BIM 信息挂接手册（试行）》、《新津区城市信息模型（CIM）交付通用标准（试行）》等技术规定的要求。



二、合同工期

1、计划设计周期：180日历天。

2、控制节点：根据甲方审核后的节点工期要求完成节点工作内容。

3、具体工期最终以甲方书面指令为准，乙方已在投标报价中充分考虑该因素，不得因此提出任何索赔。

三、质量标准

符合国家及行业现行设计规范要求合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

4.1 工程设计费用

4.1.1 设计签约合同价（含增值税）暂定为人民币（大写）：壹仟陆佰伍拾万元

（¥ 16500000.00 元），（其中包含 BIM 费用：人民币（大写）：叁佰肆拾叁万肆仟玖佰柒拾元贰角叁分（¥ 3434970.23 元））最终设计费结算以施工招标控制价金额为计费基

数计算；计算方式如下。

4.1.2 以施工招标控制价金额为计费基数，根据《国家计委、建设部关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格〔2002〕10号）规定的《工程勘察设计收费标准》计算工程设计收费基价；参照《成都市建筑信息模型（BIM）技术服务费用计价参考依据》计算 BIM 费用。

4.1.3 最终设计费计算公式：工程设计收费基价*50%*附加调整系数*专业调整系数*复杂程度系数*（目投标报价/本项目设计费控制价）。

4.1.4 最终 BIM 费用计算公式：施工招标控制价金额*（本项目投标报价/本项目设计费控制价）。

4.1.5 设计费按甲方委托的设计阶段（方案设计、施工图设计）进行收取，其它由乙方



完成的专项设计内容，包括但不限于 BIM 正向设计（满足甲方接入平台要求）、专项方案设计、专业性深化设计、装配式建筑设计、内装效果图设计包含施工图设计、绿色建筑设计、海绵城市设计、人防设计等以及后续相关设计服务等内容及后续相关服务（现场设计服务、设计技术交底、设计变更、中间验收、（交）竣工验收等）等为完成本工程建设的所有设计（含设计配合）工作，均不再另行计费。

五、负责人

设计负责人：成双，职业（执业）资格证书编号：20195101909；

项目第一联络人：成双 18982329848；项目第二联络人：李法冰 13880991658。

六、组成合同的文件

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明。解释合同文件的优先顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 招标文件（含技术标准和要求）及其附件；
- (4) 投标文件及其附件；
- (5) 建设行政主管部门或其他上级主管部门就本工程批准的方案和设计等文件；
- (6) 发包人要求；
- (7) 技术标准；
- (8) 发包人提供的上一阶段图纸（若有）；
- (9) 其他合同文件。

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

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



11.6 若本合同约定的违约金无法弥补甲方损失的，乙方还应赔付甲方的损失。上述损失包括但不限于实际损失、诉讼费、律师费、保全费等产生的所有费用。

十二、签订时间、地点

本合同于 2023 年 4 月 24 日在成都市新津区签订。

十三、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十四、其他

本合同由双方法定代表人或其授权代表签字(或盖章)、加盖单位公章或合同专用章后生效，甲方、乙方双方责任义务履行完毕后终止。

本协议书一式捌份，合同双方各执肆份。

十五、争议解决

因履行本合同产生争议纠纷的，双方应协商解决；协商不成，则任何一方可向甲方所在地人民法院诉讼解决。

(以下无正文，为合同签字盖章页)

甲方：成都洋智建设开发有限公司

法定代表人(签字或盖章)

或授权代表人(签字)

乙方：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人(签字或盖章)

或授权代表人(签字)

(3) 四川天府新区中央法务区青岛路站 TOD 综合开发建设项目 13 号地块

正本

合同编号: TFQW-QDLZ-SJ-2023-15

四川天府新区中央法务区青岛路站 TOD 综合
开发建设项目 13 号地块施工图
设计标段合同

发包人(甲方): 成都天府前湾轨道城市发展有限公司

设计人(乙方): 洲宇设计集团股份有限公司



第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：成都天府前湾轨道城市发展有限公司

设计人（乙方）：洲宇设计集团股份有限公司

甲方委托乙方承担四川天府新区中央法务区青岛路站 TOD 综合开发建设项目 13 号地块施工图设计标段合同的设计服务和配合任务，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商一致，共同达成如下协议。

第一条 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 国家及地方有关建设工程设计管理法规和规章；

1.3 建设工程批准文件；

第二条 项目概况

2.1 项目名称：四川天府新区中央法务区青岛路站 TOD 综合开发建设项目 13 号地块施工图设计标段

2.2 项目地点：四川天府新区成都直管区万安街道高饭店村，夔州大道与青岛路东段交汇处

2.3 项目规模：本项目为甲级写字楼，总用地面积约 1.44 万平方米，总建筑面积约 5.663 万平方米，其中地上建筑面积约 2.89 万平方米，地下建筑面积约 2.773 万平方米。

项目实施的最最终项目规模以通过规划相关部门审核的最终规划许可证为准，规模变化甲方不承担违约责任，乙方也不得提出索赔。

2.4 质量要求：符合国家规范、技术标准、政府相关文件及甲方要求，确保通过行政主管部门的施工图审查和满足项目竣工验收的设计要求。

第三条 设计范围、阶段及服务内容

3.1 设计范围及阶段：

项目范围内建筑方案设计优化调整与修改、建筑工程初步设计及施工图设计（含绿建）、红线内外园林绿化工程（方案设计优化调整与修改、初设深化与施工



图)、室外安装工程、装饰装修工程(方案与施工图)、其他专项设计及各项深化施工图、BIM、其他配合工作,完成报规报建并取得相关机构及职能部门审查。主要设计工作范围如下(包括但不限于以下内容):

(1) 建筑工程。含建筑及结构(包括钢结构)、给排水及消防、电气及照明、空调及通风系统、电梯、弱电(含二次深化)、机电顾问、绿色建筑、节能设计、红线外跨市政道路连廊及地下通道(含二次深化)、装配式、海绵城市设计、人防工程、BIM等以及所涉及的地基基础与处理。

(2) 园林绿化工程。含附属建筑、商业连廊(含二次深化)、雨棚(含二次深化)、红线内风雨连廊(含二次深化)、构筑物、道路、景观(含二次深化)、园林绿化、总平景观软装(含二次深化),红线外部分景观、园林绿化、园林小品等以及项目所涉及的永久道路开口,包含项目红线至市政路沿石之间范围的设计。

(3) 室外安装工程。含给排水(满足供水公司及市政排水要求)、通讯、燃气、弱电系统、供电系统(满足供电局要求)、室外照明系统、既有开关站的保护(满足当地供电局要求)、地上地下空间论证等以及项目所涉及的光纤、专网、红线内变配电工程。

(4) 装饰装修工程。含方案设计和施工图设计,装修范围包括,地上部分为所有楼层所有空间;地下部分为大堂、电梯厅、重要公共通道及入口、公共卫生间、食堂等;且包含电梯轿厢、物业办公等功能性区域。

(5) 其他专项设计。建筑门窗、栏板、外部装饰构架、幕墙、钢结构、抗震支架、海绵城市、雨水回用、地下室及总平综合管网(含自来水公司、燃气公司总图及对管道布置有影响的构筑物,比如雨水沟、挡土墙等)、厨房及食堂设计、外立面控制手册、外立面分色分缝图、保温示意图、地面与地下室车位划线及交通安全设施、建筑与总平标识牌系统优化、深化及点位设计(包含大门入口、楼栋等构筑物上项目名称大字)、高低压配电工程和户表工程设计及深化设计、配合供电局审查修改、配合自来水和燃气公司专项设计、光影工程、电梯深化设计、机动车、非机动车和人防出入口楼雨棚及墙面装饰、信报箱、人防工程及建筑公共区域装饰装修、建筑内外装饰装修范围内的暖通、给排水、强弱电、消防的末端设计、弱电根据确定设备的深化设计、机电顾问、销售图拆分、商业及车位销售合同户型



附图及附件、营销产品手册、营销推广使用的销售资料、总平及分栋风险提示等，以上所有发包人投资建设内容。

（6）完成 BIM 建模。建模范围及成果提交包括楼栋所有层、地下室全部区域、地上首层及标准层管网综合的检查报告 PPT；楼栋所有层、地下室全部区域、地上首层及标准层各专业综合的 Navisworks Simulate 可以浏览的电子文件以及 REVIT 模型文件。

（7）完成方案报规报建。项目范围内的所有报规报建服务工作并通过政府相关部门的批准取得相关批复，包括但不限于建设红线范围内所有建筑工程的报规报建工作（含建筑报规调整、室外建筑环境的报规等）。上述范围均含报规报建调整工作，及配套建设绿地风貌报审。

（8）编制设计概算。负责在设计各阶段，按照招标人下达的限额设计指标，编制设计估算（若需）、设计概算，设计概算满足限额设计指标要求。因设计原因导致不满足目标成本要求的，需无条件进行设计优化，直至满足为止。

（9）其他配合工作。施工全过程配合、配合设计概算评审等相关技术服务，负责通过项目初设与施工图评审（包含行政审查及技术图审、供电局方案施工图等相关审查）、配合变更评审，图纸会审、技术交底、现场施工技术指导、施工现场常规检查、隐蔽工程检查验收及竣工验收等。

3.2 服务内容：

详见设计专用合同条款。

第四条 设计周期

整体设计服务工期自合同签订之日起至项目竣工并完成后评估，具体工期根据设计任务书要求。

第五条 合同文件构成

5.1 下列文件组成合同的文件：

- （1） 中标通知书
- （2） 合同协议书
- （3） 设计专用合同条款



- (4) 招标文件及附件
- (5) 投标文件及其附件
- (6) 标准、规范及有关技术文件
- (7) 其他合同文件

5.2 在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

5.3 上述各项合同组成文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致处，以上述排列次序在先者为准。

第六条 合同价

6.1 本合同暂定含税合同价为：大写叁佰伍拾柒万陆仟贰佰叁拾陆元整(¥ 3576236元)，其中不含税合同价为：大写叁佰叁拾柒万叁仟捌佰零柒元伍角伍分(¥3373807.55元)，增值税：大写贰拾万贰仟肆佰贰拾捌元肆角伍分(¥202428.45元)。

合同价按照含税综合单价 63.1509094元/平方米计算，增值税税率 6%，合同执行期间合同不含税价格不作调整。合同含税综合单价=暂定合同总价/暂估建筑面积，本合同暂估建筑面积 56630 平方米。若本合同履约期间国家有增值税政策变更，则以本合同不含增值税金额为基数按照国家最新增值税税率计算税金。

项目名称	含税综合单价 (元/ m2)	暂定面积 (m2)	含税金额合计 (元)	面积计算规则
设计费			3576236	建设工程规划许可证 建筑面积

本合同结算价以建设工程规划许可证核定的面积计算即：合同结算=合同含税综合单价*建设工程规划许可证核定的面积。

6.2 合同价包括但不限于完成本合同范围内的所有设计，配合服务直至达到本项目标准的全部工作，包含但不限于完成本合同项下全部设计成果、进行设计成果汇报、报审等工作所发生的人工费、材料费、机械费、设备费、设计费、加班费、



差旅费（含乙方的交通、食宿等差旅费用）、餐费、材料费、修改/返工费、专项审查专家评审费、设计变更导致的专家评审费、设计成果知识产权转让费用、保险费、管理费、利润及乙方所应缴纳的所有税费等全部费用。除此之外，甲方无需就本合同项下的设计工作向乙方或第三方支付其他任何费用。

第七条 设计负责人

设计负责人：成双

第八条 其他

8.1 甲乙双方当事人因本合同发生争议应通过友好协商予以解决。协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

8.2 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的来往电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

8.3 本合同所有金额均以人民币进行结算和支付。

8.4 甲方按照工作节点向乙方下达的各阶段设计任务委托书，且甲方有权根据项目需求调整或取消各阶段性任务，乙方不得向甲方提出索赔。

第九条 合同份数及生效

9.1 本合同正本贰份，甲乙双方各执壹份，副本陆份，甲方肆份，乙方贰份。

9.2 本合同自双方签字、盖章之日起生效。

发包人名称：成都天府前湾轨道城市发展有限公司
设计人名称：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人

或委托代理人：

住 所：/

邮政编码：/

电 话：/

（盖章）

法定代表人：

或委托代理人：

住 所：/

邮政编码：/

电 话：/

（盖章）



传 真： /

开户银行： /

银行账号： /

传 真： /

开户银行： /

银行账号： /

合同签订日期：2023 年 8 月 29 日



(4) 深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段

合同编号: SG20241057



深圳前海建设工程施工合同

(第一册 共三册)

甲方: 深圳市前海深港创新产业发展有限公司
乙方: 中建三局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司
公司
工程名称: 深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施工总承包 (EPC)

签署日期: 2024年 10月 15日



第一部分 协议书

甲方（发包人）：深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方（承包人）：中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司

其中，联合体牵头人（全称）：中建一局集团建设发展有限公司

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

第一条 工程概况

1.1 工程名称：深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施工总承包（EPC）

1.2 工程地点：深圳市前海深港合作区十单元 01 街坊

1.3 工程立项批准文号：深前海备案〔2024〕0098 号

1.4 建设规模：总占地面积 64504.46 平方米，一期 40626.8 平方米

总建筑面积 466386.03 平方米，一期 330640.10 平方米

面积指标以最终批复结果为准。

1.5 工程简介：项目位于前海十单元 01 街坊，项目用地面积约 64504.46 平方米，暂定计规定容建筑面积约 337950 平方米。项目暂定分为两期开发。其中，一期开发范围为临近听海大道的 10-01-04 地块、10-01-05 地块、10-01-06 地块及诚信二街部分市政道路地块。一期 II 标段范围内地下室建筑面积约为 64566.54 平方米，10-01-04 地块内上部 2 栋塔楼，分别约为 217 米和 107 米（功能为研发用房）。塔楼与塔楼之间及塔楼与其他地块之间设有约 50 米高、跨度约为 32 米的空中连廊。地上建筑面积约 178272.42 平方米。一期 II 标段范围内幕墙面积约 107978 平方米，主体建筑幕墙系统类型主要为单元式玻璃幕墙系统等。（面积指标及建筑高度以最终批复结果为准）

1.6 资金来源：☐ 财政资金 ☒ 自有资金



1.7 关于项目名称的说明：本项目建筑物命名为深港智汇风华产业园，项目国家统一编码为 2212-440305-04-01-195782，曾用名前海十单元 3 小镇、前海十单元 01 街坊、前海深港创新科技园、前海深港创新产业园、深港智汇产业园（风华），上述各项目名称均指同一项目。

第二条 工程承包范围、工程内容

工程范围：项目一期 II 标段范围。

工程内容：

包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

1.负责配合业主办理项目中标至竣工备案涉及的所有报批报建手续。

2.承担项目一期总承包管理责任，对一期范围内的承包工程进行管理、协调，并向其他工程承包人提供配合服务。承担设备设施联合调试、联合验收组织、落实的总体统筹工作。

3.主体施工图设计工作：10-01-04 地块、10-01-05 地块及相联系（包含各类构筑物、连廊等）的地上全部主体施工图设计工作。涉及本项目的专项设计包括但不限于：建筑、结构（含钢结构）、通风与空调、给排水、电气、幕墙、外立面（含门窗）、燃气、消防、相应的管线综合、管线综合统筹、装配式建筑、绿建（达到国家三星标准）、节能评估、海绵城市、车位划线及交通标识设计（一期全范围）、交通优化设计（包含项目一、二期全范围）等设计专业，以及上述相关的深化设计、施工配合、竣工图编制以及按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。配合地下室设计单位完成相关设计工作。

4.工程采购：完成本工程范围内所需的所有材料和设备的采购、运输及安装、调



暂列金额为(小写):

(2) 设计费为人民币(大写) 伍佰叁拾伍万壹仟伍佰伍拾捌元柒角 (小写: ¥5351558.70) 不含税金额为¥5048640.28元, 增值税额(大写) 叁拾万零贰仟玖佰壹拾捌元肆角贰分 (小写: ¥302918.42);

5.2 合同净下浮率

该项目总的下浮率 $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})$, 为 16.18%。

不可竞争费用=安全文明施工措施费+清单约定不可竞争的部分+暂列金额

5.3 项目单价: (详见承包人的投标报价书)。

5.4 工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: 中建一局集团建设发展有限公司(农民工工资)

工人工资款支付专用账户开户银行: 招商银行股份有限公司深圳福田支行

工人工资款支付专用账户号: 010900050510988

5.5 合同单价

详见承包人的投标报价书。

第六条 组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 本合同第四部分的补充条款;
- (5) 本合同第三部分的专用条款;
- (6) 本合同第二部分的通用条款;
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;



第十条 合同生效

本合同订立时间：2024 年 10 月 15 日

订立地点：深圳市前海深港现代服务业合作区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式 11 份，不分正本与副本，均具有同等法律效力，发包人执 7 份，
承包人执 4 份。

（本页以下无正文内容）



(续上页)

甲 方:	深圳市前海深港创新产业发展有限公司	乙 方:	中建一局集团建设发展有限公司
地 址:	深圳市前海合作区桂湾五路前海大厦T1	地 址:	北京市朝阳区望花路西里17号
电 话:		电 话:	15022610538
传 真:		传 真:	010-64729396
开 户 银 行:		开 户 银 行:	交通银行股份有限公司北京阜外支行
账 号:		账 号:	02109201101
法定代表人或		法定代表人或	林仕江
其授权的代理人:		其授权的代理人:	
	(签字)		(签字)

日期: 2024年10月15日

乙 方:	洲宇设计集团股份有限公司
地 址:	广州市番禺区南村镇员岗大道东路河园221-229单位
电 话:	13533959052
传 真:	
开 户 银 行:	
账 号:	
法定代表人或	蒋洪
其授权的代理人:	
	(签字)

日期: 2024年10月15日



附件 6 承包人项目管理机构配备情况表

项目管理机构配备情况表（与技术标书一致）

职务	姓名	职称	上岗资格证明			
			证书名称	级别	证号	专业
项目指挥长	邱德明	高级工程师	职称证	高级	(2023) 11010425	建筑工程技术
EPC项目负责人	赵国恒	正高级工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 正高级	京 1112014201 428548 京建安B(201 5) 0108894 (2020) 10000051	建筑工程
设计负责人	林直春	高级工程师	注册建筑师证 职称证	一级 高级	2019510187 3 2019006112 3	建筑设计
施工项目经理1	卞昆	高级工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 高级	京 1112017201 743993 京建安B(201 8) 0149966 (2022) 11010811	建筑工程
施工项目经理2	靳转喜	工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 中级	京 1112020202 101524 京建安B(202 1) 0192147 (2022) 12010651	市政公用工程
建筑专业设计负责人	成双	高级工程师	注册建筑师证 职称证	一级 高级	2019510190 9 2019020607 6	建筑设计
结构专业设计负责人	李法冰	高级工程师	注册结构工程师证 职称证	一级 高级	S075101617 00050547	建筑结构
电气专业设计负责人	冉孟江	高级工程师	注册电气工程师证 职称证	/ / 高级	DG23510121 7 2019009383 7	建筑电气
通风空调专业设计负责人	王殿	高级工程师	注册公用设备工程师证 职称证	/ / 高级	CN22510083 8 20177057	暖通空调
给排水专业设计负责人	孙滨	高级工程师	注册公用设备工程师证 职称证	/ / 高级	CS14440095 4 2019006830 9	给水排水



五、设计人员名单及清单

序号	姓 名	职务	出生年月	工作 年限	拟在本项目中从事专 业、职务	类似项目经验
1	成双	集团总工程师	1982 年 2 月	19 年	项目负责人	1. 新津城投天府牧山数字 新城 E 商坊项目 2. 新津区津智建设公司花 源街道 139 亩地块项目 3. 四川天府新区中央法务 区青岛路站 TOD 综合开发 建设项目 13 号地块 4. 深圳深港智汇风华产业 园项目一期工程 II 标段
2	邹志	华南区域施工图负 责人	1985 年 1 月	17 年	项目经理	1. 深圳深港智汇风华产业 园项目一期工程 II 标段 2. 广州空港中央商务区空 港融创中心项目
3	邓振华	集团副总工程师	1986 年 10 月	16 年	建筑专业 建筑专业审定人	1. 融创华发深圳冰雪文旅 城 02-01、03-01、03-04 地块 2. 广州空港中央商务区空 港融创中心项目
4	叶立人	技术总工	1980 年 7 月	21 年	建筑专业 建筑专业负责人	1. 融创华发深圳冰雪文旅 城项目 1-1 地块办公 2. 广州南沙华宇凤凰艺术 中心地块二项目
5	李婷婷	建筑室主任	1990 年 1 月	14 年	建筑专业 建筑专业第二负责人	1. 深圳深港智汇风华产业 园项目一期工程 II 标段 2. 龙湖东莞茶山 TOD 项目
6	李法冰	集团总工程师	1978 年 2 月	22 年	结构专业 结构专业审定人	1. 深圳深港智汇风华产业 园项目一期工程 II 标段 2. 合肥包河经开区 BH15- 05、BH15-06 地块商业项目



7	黄海军	技术总工	1979 年 8 月	23 年	结构专业 结构专业负责人	1. 世茂都商业项目二期 2. 合肥包河经开区 BH15-05、BH15-06 地块商业项目
8	刘洪明	结构总监	1983 年 12 月	22 年	结构专业 结构总监	1. 深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段 2. 龙湖东莞茶山 TOD 项目
9	赵世民	结构室主任	1982 年 9 月	21 年	结构专业 结构专业第二负责人	1. 深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段 2. 华润深圳光明润宏城
10	孙滨	集团机电总工程师	1983 年 4 月	21 年	给排水专业 机电专业总协调/给排水专业审定人	1. 融创华发深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块 2. 深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段
11	黄轩民	给排水总监	1986 年 5 月	18 年	给排水专业 给排水专业负责人	1. 融创华发深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块 2. 广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6 及 EF-7 地块
12	黎佩晖	给排水室主任	1989 年 1 月	14 年	给排水专业 给排水专业第二负责人	1. 深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段 2. 龙湖东莞茶山 TOD 项目
13	冉孟江	电气技术总监	1987 年 6 月	16 年	电气专业 电气专业审定人	1. 深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段 2. 合肥包河经开区 BH15-05、BH15-06 地块商业项目
14	杜贵军	电气室主任	1981 年 6 月	23 年	电气专业 电气专业负责人	1. 广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6 及 EF-7 地块 2. 南京 NO. 2020G115 地块 B 区二期



15	王建	电气室主任	1990 年 7 月	14 年	电气专业 电气专业第二负责人	1. 深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段 2. 龙湖东莞茶山 TOD 项目
16	王姣	暖通技术总监	1987 年 10 月	16 年	暖通专业 暖通专业审定人	1. 深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段 2. 四川天府新区中央法务区青岛路站 TOD 综合开发建设项目 13 号地块
17	刘志荣	暖通室主任	1986 年 11 月	17 年	暖通专业 暖通专业负责人	1. 世茂都商业项目二期 2. 南京 NO. 2020G115 地块 B 区二期
18	刘志颖	暖通室主任	1988 年	15 年	暖通专业 暖通专业第二负责人	1. 深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段 2. 龙湖东莞茶山 TOD 项目

注：按《资信标要求一览表》要求提供证明材料作为附件。



附：设计团队人员资质证明材料及业绩证明材料

1. 项目负责人资料详见本资信投标文件：《四、拟派项目负责人同类业绩》

2. 项目经理-邹志

(1) 高级工程师

本证书表明持证人符合国家颁布的《专业技术职务试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。 The certificate indicates that the holder has the qualifications of the related professional and technical positions as stipulated in the national regulations — Provisional Regulations for Professional and Technical Positions.	 成都市人力资源和社会保障局制发 Chengdu Human Resources and Social Security Bureau 编号：201922033381
---	--

253  姓名 邹志 Full Name 性别 男 Sex 身份证号 500382198501076413 ID Number	专业名称 建筑设计 Speciality 资格名称 高级工程师 Professional Qualification 成都市工程技术高级职 评审组织 称评审委员会 Appraisal Organization 评审时间 2022年12月9日 Appraisal Date 批准文号 成人社职称〔2023〕52号 Approval Number 批准时间 2023年8月24日 Approval Date 查询码 A213023026807384 Query Code
---	--



(2) 业绩证明材料

①广州空港中央商务区空港融创中心项目

2021年05月24日

合同编号:

广州空港中央商务区空港融创中心项目
建筑施工图设计合同

项目名称: 广州空港中央商务区空港融创中心项目
工程地点: 广州白云机场南侧机场横五路南一号
发包人: 广州融创空港城投房地产开发有限公司
设计人: 洲宇设计集团股份有限公司
签约地点: 广州市
签订日期:



广州空港中央商务区空港融创中心项目 建筑施工图设计合同

发包人：广州融创空港城投房地产开发有限公司

法定代表人：许云

住址：广州市白云区鹤龙六路18号二层208号

联系方式：/

设计人：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人：蒋洪

住址：成都市天府新区华府大道1号蓝润置地广场T1/27-30层

联系方式：/

鉴于发包人正在从事广州空港中央商务区空港融创中心项目（以下简称“本项目”）的开发建设，设计人拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，资质证书编号为A151001605-6/1（资质证书作为本合同附件），现发包人委托设计人承担项目设计任务，经协商一致，签订本合同。

1. 合同签订的依据

1.1 本合同依据以下法律规定及文件签订：

1.1.1 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章；

1.1.2 建设工程批准文件等。

2. 项目概况与规划要点

2.1 项目概况如下：

序号	内容	详细说明或规划要求
1	项目名称	广州空港中央商务区空港融创中心项目
2	建设地点	白云区白云机场南侧机场横五路南一号



3	项目概况	暂定总建筑面积 214903m ²
4	项目定位	空港中心、产城综合体、临空总部集聚区、文创产业街区、青年未来社区

2.2 项目其他情况及发标人向设计人提供的资料、文件详见附件 2。

3. 设计服务范围和内容

3.1 设计内容及范围明细如下：

设计内容		设计阶段	初步设计	施工图设计	设计审图	设计配合
1	建筑施工图设计	建筑、结构、给排水、电气、暖通等专业施工图设计（含报建版及实施版）；项目节能设计及计算。	✓	✓	✓	✓
2	二次给排水、电气、暖通设计	精装修二次给排水、电气施工图深化设计		✓	✓	✓
3	景观结构设计	深度超过 700mm 水体的钢筋混凝土结构		✓	✓	✓
		与建筑有关的廊架		✓	✓	✓
		桥体		✓	✓	✓
		小区入口门楼、门房、门架、构筑物		✓	✓	✓
		非高边坡的挡土墙		✓	✓	✓
		围墙		✓	✓	✓
4	室外综合管网、地下室综合管网	根据燃气、景观等设计完成室外综合管网、地下室综合管网施工图深化设计		✓	✓	✓
5	其他二次设计配合包括但不限于	游泳池及游泳池配套设施	✓	✓	✓	✓
		人防、绿色建筑、海绵城市、BIM、装配式、航油管道保护专项设计。		✓	✓	✓
		非高边坡的结构支护施工图			✓	✓
		门窗、幕墙、栏杆、石材等二次深化图			✓	✓



	审核				
	机电、给排水二次深化图审核			√	√
	配合燃气公司二次深化图审核				√
	灯饰工程			√	√
	广告			√	√
备注	(1) 每一阶段的具体设计内容均应根据发包人提供的该阶段设计任务书进行，并在取得发包人认可后方可提供设计成果。 (2) 本合同未提及但依照规范或行业惯例应为项目设计内容的设计工作仍属于设计内容和范围。 (3) 设计人应配合发包人完成：产品手册制作工作；房管中心合同附图；预测绘指标校对；销售附图制作工作；交付两书制作工作；营销宣传效果图，销售物料基础资料提资及审核工作。 (4) 配合发包人完成销售附图工作。 (5) 异地设计人不能按时提供相关资料委托发包人打印图纸的，费用由设计人与图纸打印公司结算，发包人代付的，发包人有权在任何一笔应付款项中予以扣除。 (6) 设计人应积极配合发包人完成相关的设计审图及设计配合工作，工作时间由设计人与发包人协商确定。				

4. 设计进度要求与成果的提交

4.1 设计人向发包人做出保证，在本合同签署后，依照本合同约定的设计进度（如下表）向发包人提交本项目的设计成果及文本。

序号	资料及文件名称	提交时间	提交份数	备注
1	施工图设计成果文件	甲乙双方协商定	10	
说明	(1) 设计成果要求按国家有关标准及设计任务书要求执行（详见附件3）。 (2) 设计成果的交付方式详见附件4。 (3) 上述提交时间是设计人完成并提交设计成果的最终时间，包括发包人审图时间。若项目分期进行开发建设，或发包人对项目进度有其他特殊要求，			



至符合发包人的要求,设计人对项目所必须的二次设计应无条件配合并对设计做出相应修改。

7. 合同价款及其构成

本项目设计服务单价按分类计,固定的综合单价详见附件1合同清单。

7.1 本项目设计费总价(含增值税)暂定为RMB【8533064.39】元(大写人民币【捌佰伍拾叁万叁仟零陆拾肆元叁角玖分】)。其中,不含税价款为【8050060.75】元,增值税为【483003.64】元。本合同约定的设计人各项义务全部完成后双方应当进行设计结算,设计人应提交结算报告,方可进行支付剩余款项。

7.2 设计费用以单价×总建筑面积计算,具体各设计阶段设计费用详见附件1合同清单。

说明:【建筑面积为暂定面积,在结算设计费时,建筑面积以工程规划许可证为准】

1) 最终的设计费以本合同范围内设计人实际承担并经发包人认可的设计成果为准。施工图最终结算面积按照实际建筑面积结算。

2) 如项目分期开发,则上述比例为设计费占各分期费用的比例。

3) 设计费结算:如金额变化在【5%】以内的,按所签合同金额执行。

7.3 设计费支付的约定:

7.4.1 设计人提交的请款资料经发包人审核无误后,在约定的时间内支付。

7.4.2 设计人的违约金或赔偿金,在当期支付金额中扣除。如设计人收到发包人预付款/定金(如有)后擅自提出解除合同的,除了应当返还发包人预付款/定金外,还应按照预付款/定金的1倍的标准承担解约赔偿金/违约金。

7.4.3 如本工程分期开发需设计人分批出图,则发包人按设计人完成图纸所占的比例支付设计费。

7.4 发包人支付的本合同价款已经包括设计人在项目设计至审批通过整个过程以及施工配合等合同履行过程中所发生的一切费用。包括但不限于以下各项:

(1) 设计人的设计报酬;

(2) 设计人指定的设计人员境内外的交通、住宿、通讯费用(含到发包人所在地按合同约定次数进行汇报和施工现场服务);

(3) 设计人在履行本合同中应向国家税务部门缴纳的全部相关税费;

(4) 项目设计各阶段所有设计文件的纸张费、印刷费和晒图费等;



20.4 合同附件：

附件 1：合同清单

附件 2：发包人提供基础资料确认单

附件 3：设计成果要求及设计任务书

附件 4：设计成果的交付方式

附件 5：设计团队名单（含姓名、学历、工作经验、注册师类别、注册号、联系方式等）

附件 6：供方廉洁协议



发包人名称（公章）：广州融创空港城投房地产开发有限公司

法定代表人（或授权代理人）（签字）：

设计人名称（公章）：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人（或授权代理人）（签字）：



附件 1：合同清单

广州空港中央商务区空港融创中心项目二标段施工图及专项设计合同-清单报价表

序号	内容	业态	单位	施工图设计	施工图单价 (元/m2)	设计费合价 (元)	备注
1	土建	复式公寓	m2	46,750.00			7500m2 为搭板前面积, 为方案工程量。搭板后面积预估为 60750m2, 施工图预估工程量, 最终按实际面积计算施工图工程量
2		独栋办公	m2	28,450.00			5 层
3		高层办公	m2	46,000.00			9 层
4		地下 (非人防)	m2	30,000.00			一层地下室, 南区范围
5	土建面积合计		m2	151,200.00		3,411,950.00	
6	专项设计	地下 (人防)	m2	30,000.00			一层地下室, 全部设置在南区范围
7		绿色建筑	m2	220,000.00			220000m2 为全区总建筑面积 (地上+地下), 作为工程量
8		海绵城市	m2	64,089.00			64089m2 为全区可建设用地面积, 作为工程量
9		BIM (配合地上装配式)	m2	88,000.00			按全区总建筑面积的 40%配置, 要包过专家评审会及施工图审查
10		装配式	m2	88,000.00			按全区总建筑面积的 40%配置, 要包过专家评审会及施工图审查



11	BIM (配合地下室管线综合)	m2	54,680.00	5.00	273,400.00	地下建筑面积 54680m2, 要包过施工图审查
12	航油管道保护设计	项	1.00	100,000.00	100,000.00	含航油管保护沟槽开挖临时支护设计, 保护措施永久结构设计。提供设计计算书, 提供工程施工期的技术服务
13	专项合计				2,738,428.63	
14	总计		151,200.00		6,150,378.63	

广州空港中央商务区空港融创中心项目施工图设计

序号	内容	业态	确认面积 (m2)	总建筑面积 (m2)	费用合计 (元) c=a+b	备注说明
1	首开区面积	商业	4,800.00	4,800.00	102,000.00	
2		复式公寓	11,852.00	64,568.00	256,643.20	
3		平层公寓 (酒店)	14,816.00	14,769.00	238,385.40	



4	独栋办公	10,500.00	51,689.85	671,610.35
5	销售中心	3,000.00	6,789.00	177,492.00
6	地下（非人防）	15,732.00	54,680.00	401,763.60
7	合计	60,700.00		1,847,894.55

广州空港中央商务区空港融创中心项目二标段施工图及专项设计合同-报价汇总表

01-洲宇设计集团股份有限公司				
序号/项目	项目名称	不含税总价	税金	含税总价
1	设计费 1	5,802,243.99	348,134.64	6,150,378.63
2	设计费 2	1,743,296.75	104,597.80	1,847,894.55



附件 5：设计团队名单

本合同项下设计团队，包括如下成员：

设计团队 组成（专 业分工）	设计师 姓名	学历/职业 资质	证书编号	设计经验	联系方式
邓振华	项目负责人	工程师 一级注册建筑师	165101668	12	
康东阳	项目经理	工程师	/	15	
孙强	技术定案人	工程师 一级注册建筑师	/	25	
林霓	技术总工	工程师 一级注册建筑师	/	15	
邹志	执行项目负责 人	工程师	/	13	
刘小波	建筑专业负责 人	工程师	/	15	
古翼明	建筑设计骨干	工程师	/	12	
于岷红	技术定案人	教授级高工/一级注 册结构工程师/超限 审查专家	S995100602	38	
韦德香	技术总工	工程师	/	23	
宋慧斌	结构专业负责	高级工程师、	/	15	



合同编号: SG20241057



深圳前海建设工程施工合同

(第一册 共三册)

甲方: 深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方: 中建三局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司
公司

工程名称: 深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施

工总承包 (EPC)

签署日期: 2024年 10月 15日



第一部分 协议书

甲方（发包人）：深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方（承包人）：中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司

其中，联合体牵头人（全称）：中建一局集团建设发展有限公司

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

第一条 工程概况

1.1 工程名称：深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施工总承包（EPC）

1.2 工程地点：深圳市前海深港合作区十单元 01 街坊

1.3 工程立项批准文号：深前海备案〔2024〕0098 号

1.4 建设规模：总占地面积 64504.46 平方米，一期 40626.8 平方米

总建筑面积 466386.03 平方米，一期 330640.10 平方米

面积指标以最终批复结果为准。

1.5 工程简介：项目位于前海十单元 01 街坊，项目用地面积约 64504.46 平方米，暂定计规定容建筑面积约 337950 平方米。项目暂定分为两期开发。其中，一期开发范围为临近听海大道的 10-01-04 地块、10-01-05 地块、10-01-06 地块及诚信二街部分市政道路地块。一期 II 标段范围内地下室建筑面积约为 64566.54 平方米，10-01-04 地块内上部 2 栋塔楼，分别约为 217 米和 107 米（功能为研发用房）。塔楼与塔楼之间及塔楼与其他地块之间设有约 50 米高、跨度约为 32 米的空中连廊。地上建筑面积约 178272.42 平方米。一期 II 标段范围内幕墙面积约 107978 平方米，主体建筑幕墙系统类型主要为单元式玻璃幕墙系统等。（面积指标及建筑高度以最终批复结果为准）

1.6 资金来源：☐ 财政资金 ☒ 自有资金



1.7 关于项目名称的说明：本项目建筑物命名为深港智汇风华产业园，项目国家统一编码为 2212-440305-04-01-195782，曾用名前海十单元 3 小镇、前海十单元 01 街坊、前海深港创新科技园、前海深港创新产业园、深港智汇产业园（风华），上述各项目名称均指同一项目。

第二条 工程承包范围、工程内容

工程范围：项目一期 II 标段范围。

工程内容：

包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

1.负责配合业主办理项目中标至竣工备案涉及的所有报批报建手续。

2.承担项目一期总承包管理责任，对一期范围内的承包工程进行管理、协调，并向其他工程承包人提供配合服务。承担设备设施联合调试、联合验收组织、落实的总体统筹工作。

3.主体施工图设计工作：10-01-04 地块、10-01-05 地块及相联系（包含各类构筑物、连廊等）的地上全部主体施工图设计工作。涉及本项目的专项设计包括但不限于：建筑、结构（含钢结构）、通风与空调、给排水、电气、幕墙、外立面（含门窗）、燃气、消防、相应的管线综合、管线综合统筹、装配式建筑、绿建（达到国家三星标准）、节能评估、海绵城市、车位划线及交通标识设计（一期全范围）、交通优化设计（包含项目一、二期全范围）等设计专业，以及上述相关的深化设计、施工配合、竣工图编制以及按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。配合地下室设计单位完成相关设计工作。

4.工程采购：完成本工程范围内所需的所有材料和设备的采购、运输及安装、调



暂列金额为(小写):

(2) 设计费为人民币(大写) 伍佰叁拾伍万壹仟伍佰伍拾捌元柒角 (小写: ¥5351558.70) 不含税金额为¥5048640.28元, 增值税额(大写) 叁拾万零贰仟玖佰壹拾捌元肆角贰分 (小写: ¥302918.42);

5.2 合同净下浮率

该项目总的下浮率 $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})$, 为 16.18%。

不可竞争费用=安全文明施工措施费+清单约定不可竞争的部分+暂列金额

5.3 项目单价: (详见承包人的投标报价书)。

5.4 工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: 中建一局集团建设发展有限公司(农民工工资)

工人工资款支付专用账户开户银行: 招商银行股份有限公司深圳福田支行

工人工资款支付专用账户号: 010900050510988

5.5 合同单价

详见承包人的投标报价书。

第六条 组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 本合同第四部分的补充条款;
- (5) 本合同第三部分的专用条款;
- (6) 本合同第二部分的通用条款;
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;



第十条 合同生效

本合同订立时间：2024 年 10 月 15 日

订立地点：深圳市前海深港现代服务业合作区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式 11 份，不分正本与副本，均具有同等法律效力，发包人执 7 份，
承包人执 4 份。

（本页以下无正文内容）



(续上页)

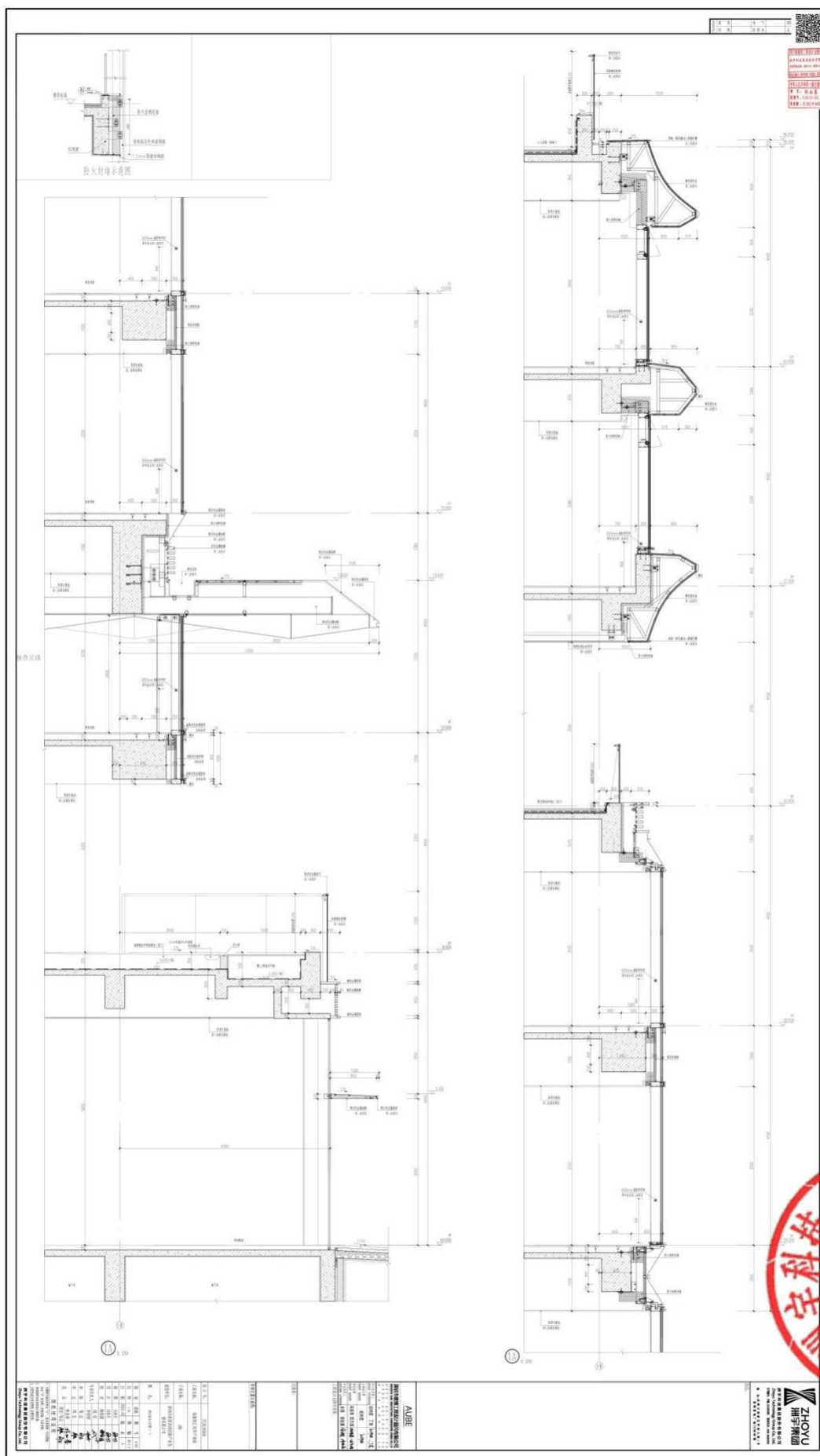
甲 方:	深圳市前海深港创新产业发展有限公司	乙 方:	中建一局集团建设发展有限公司
地 址:	深圳市前海合作区桂湾五路前海大厦T1	地 址:	北京市朝阳区望花路西里17号
电 话:		电 话:	15022610538
传 真:		传 真:	010-64729396
开 户 银 行:		开 户 银 行:	交通银行股份有限公司北京阜外支行
账 号:		账 号:	02109201101
法定代表人或		法定代表人或	林仕江
其授权的代理人:		其授权的代理人:	
	(签字)		(签字)

日期: 2024年10月15日

乙 方:	洲宇设计集团股份有限公司
地 址:	广州市番禺区南村镇员岗大道东路河园221-229单位
电 话:	13533959052
传 真:	
开 户 银 行:	
账 号:	
法定代表人或	蒋洪
其授权的代理人:	
	(签字)

日期: 2024年10月15日





备注说明：因合同内未注明子项设计人员，所以项目经理邹志的业绩证明材料以上传审图系统图签作为证明。

建设单位:	深圳市前海深港创新产业发展有限公司		
图 名:	裙房墙身大样图 (一)		
图 别	建施	图 号	Q-D01
比 例	1:20	图 幅	A0+1/4
日 期	2025.03	版 本	A
制 图	冯燕芬	[Signature]	
设 计	冯燕芬	[Signature]	
校 对	杨俊源	[Signature]	
专业负责人	成 双	[Signature]	
	李婷婷	[Signature]	
审 核	邹 志	[Signature]	
审 定	周 宏	[Signature]	
设 总	林血春	[Signature]	
	周宏/邹志	[Signature]	
图 纸 使 用 说 明			
1、如图框中版次栏所示“A”，意为本图第一次出图版， 如示“B”意为第二次修改版，以此类推。			
2、修改图所对应的原设计图纸作废。			
3、未经加盖公司出图章，本图无效。			
洲宇科技集团股份有限公司			

备注说明：因合同内未注明子项设计人员，所以项目经理邹志的业绩证明材料以上传审图系统图签作为证明。



3. 建筑专业审定人-邓振华
(1) 国家一级注册建筑师

使用有效期:2026年01月30日
-2026年07月29日



中华人民共和国一级注册建筑师
注册证书

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

姓 名：邓振华
性 别：男
出生日期：1986年10月19日
注册编号：20165101668
聘用单位：洲宇科技集团股份有限公司
注册有效期：2025年02月12日-2027年02月11日



主任



个人签名:
签名日期: 2026.01.30

发证日期: 2025年02月12日



(2) 高级工程师

本证书表明持证人符合国家颁布的《专业技术职务试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。

The certificate indicates that the holder has the qualifications of the related professional and technical positions as stipulated in the national regulations — Provisional Regulations for Professional and Technical Positions.



成都市人力资源和社会保障局制发
Chengdu Human Resources
and Social Security Bureau

编号: 20190155831



邓振华

姓名
Full Name

性别
Sex

身份证号
ID Number

专业名称
Speciality

建筑设计

资格名称
Professional
Qualification

高级工程师

四川省成都市工程技术
高级职称评审委员会

评审组织
Appraisal
Organization

2021年12月13日

评审时间
Appraisal
Date

2022年5月16日

批准时间
Approval Date

A2113220228378

查询码
Query Code



(3) 业绩证明材料

① 融创华发深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块

SUNAC 融创
星 耀 碧 道

合同编号:

融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04
地块施工图及装配式阶段
建设工程设计合同

项目名称: 融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04
地块

工程地点: 深圳市宝安区福永西片区

发包人: 深圳融华置地投资有限公司

设计人: 洲宇设计集团股份有限公司

签约地点: 广东省深圳市南山区

签订日期: 2021 年 4 月 6 日



【融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块施工图及装
配阶段】

建设工程设计合同

发包人（甲方）：深圳融华置地投资有限公司

设计人（乙方）：洲宇设计集团股份有限公司

鉴于发包人正在从事融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块 项目（以下简称“本项目”）的开发建设，设计人拥有建筑行业（建筑工程）甲级 资质，资质证书编号为：A151001605-6/1（资质证书作为本合同附件），现发包人委托设计人承担项目设计任务，经协商一致，签订本合同。

1. 合同签订的依据

1.1 本合同依据以下法律规定及文件签订：

1.1.1 国家及地方现行有效的有关合同、建筑、工程质量、建设工程勘察设计管理等法规和规章；

1.1.2 建设工程批准文件。

2. 项目概况与规划要点

2.1 项目概况如下：

序号	内容	详细说明或规划要求
1	项目名称	融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块
2	建设地点	深圳市宝安区福永西片区
3	项目概况	本次项目设计范围总建筑面积约 20.7 万平方米，是冰雪主题文旅项目首期面世的核心展示区
4		

2.2 项目其他情况及发包人向设计人提供的资料、文件详见附件 1。



3. 设计服务范围和内容

3.1 设计内容及范围明细如下：

设计阶段			初步设计	施工图设计	设计审图	设计配合
设计内容						
1	方案配合	配合甲方及方案单位报建				√
2	建筑施工图设计	建筑、结构、给排水、电气、暖通等专业施工图设计（含报建版及实施版）；项目节能设计及计算。	√	√	√	√
3	展示区	展示区建筑、结构、给排水、电气、暖通报建版及实施版施工图设计	√	√	√	√
4	消防	消防设计	√	√	√	√
5	燃气	燃气设计	√	√	√	√
6	人防	人防设计	√	√	√	√
7	装配式	PC 结构拆分设计、PC 深化设计、装配式结构验证	√	√	√	√
8	室外综合管网	根据燃气、景观等设计完成室外综合管网、地下室综合管网施工图深化设计（不含 BIM 模型）		√	√	√
9	其他二次设计配合包括但不限于	装修			√	√
		装配式设计			√	√
		精装修二次机电施工图深化设计配合				√



和修改要求直至符合发包人的要求，设计人对项目所必须的二次设计应予以积极配合。

7. 合同价款及其构成

本合同设计费用计费方式为以下第（2）项：

- （1）固定总价合同。合同金额人民币： 元，大写： 元整（合同总价为含税价格，不含税金额为 元，增值税税率为 %，税费金额为 元），除本合同另有约定外，合同总价不调整。如合同有效期内，因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。因乙方原因导致上述增值税税率提高的，含税价格不作调整。

- （2）固定单价合同。固定的综合单价如下：

- ◆ 展示区（商业）（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 商业（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ SOHO 办公（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 办公（含独栋办公）（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 地下车库（建筑类型）按【 】元/平方米计。
- ◆ 装配式设计费按【 】元/平方米计。

本项目总建筑面积暂估为【207004】平方米，设计费总价（含增值税）暂定为¥【7,723,553.32元】元（大写人民币【柒佰柒拾贰万叁仟伍佰伍拾叁元叁角贰分】）。其中，不含税价款为¥【7,286,371.06元】元，增值税为¥【437,182.26元】元，适用税率为【6%】。如合同有效期内，因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。因乙方原因导致上述增值税税率提高的，含税价格不作调整。本合同约定的设计人各项义务全部完成后双方应当进行设计结算，设计人提交结算报告并经发包人书面确认后，方可支付剩余款项。

设计费用以固定的综合单价×总建筑面积计算，具体各设计阶段设计费用见附件10：



系方式等)

附件 5: 设计服务工作计划

附件 6: 供方廉洁协议-常规类

附件 7: 深莞施工图质量管控细则

附件 8: 设计错误的分类

附件 9: 乙方资质证明

附件 10: 各设计阶段设计费用

附件 11: 本合同项下工程设计限额

(以下无正文)

甲方: 深圳融华置地投资有限公司

法定代表人或委托代理人: 田军

签署日期: 2021 年 4 月 6 日

乙方: 洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人或委托代理人: 蒋洪

签署日期: 2021 年 4 月 6 日

(如本合同采用电子签章的, 合同签署日期以最后一方电子签章完成之日为准)



附件 4: 设计团队名单

设计团队组成 (专业分工)	设计师 姓名	职称/职业 资质	证书编号	设计经验	联系方式
设计总负责人	邓振华	工程师 一级注册建筑师	165101668	11年	
建筑技术定案人	孙强	高级工程师 一级注册建筑师 四川省消防协会专家委员会专家	075100896	28年	
执行设计负责人	何艳	工程师	/	9年	
建筑专业负责人	李坤	工程师	/	9年	
建筑专业负责人	黎旭阳	工程师	/	8年	
结构技术定案人	于岷红	教授级高级工程师 一级注册结构工程师 四川省第三届超限高层建筑工程抗震设防审查专家库专家	S995100602	40年	
结构专业负责人	程小刚	高级工程师 一级注册结构工程师	S105101887	16年	
结构专业副负责人	杜一	工程师	/	8年	
机电专业技术定案人	孙滨	高级工程师 公用设备注册工程师 (给水排水)	CS144400954	15年	



②广州空港中央商务区空港融创中心项目

2021年05月24日

合同编号:

广州空港中央商务区空港融创中心项目 建筑施工图设计合同

项目名称: 广州空港中央商务区空港融创中心项目

工程地点: 广州白云机场南侧机场横五路南一号

发包人: 广州融创空港城投房地产开发有限公司

设计人: 洲宇设计集团股份有限公司

签约地点: 广州市

签订日期:



广州空港中央商务区空港融创中心项目 建筑施工图设计合同

发包人：广州融创空港城投房地产开发有限公司

法定代表人：许云

住址：广州市白云区鹤龙六路18号二层208号

联系方式：/

设计人：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人：蒋洪

住址：成都市天府新区华府大道1号蓝润置地广场T1/27-30层

联系方式：/

鉴于发包人正在从事广州空港中央商务区空港融创中心项目（以下简称“本项目”）的开发建设，设计人拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，资质证书编号为A151001605-6/1（资质证书作为本合同附件），现发包人委托设计人承担项目设计任务，经协商一致，签订本合同。

1. 合同签订的依据

1.1 本合同依据以下法律规定及文件签订：

1.1.1 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章；

1.1.2 建设工程批准文件等。

2. 项目概况与规划要点

2.1 项目概况如下：

序号	内容	详细说明或规划要求
1	项目名称	广州空港中央商务区空港融创中心项目
2	建设地点	白云区白云机场南侧机场横五路南一号



3	项目概况	暂定总建筑面积 214903m ²
4	项目定位	空港中心、产城综合体、临空总部集聚区、文创产业街区、青年未来社区

2.2 项目其他情况及发标人向设计人提供的资料、文件详见附件 2。

3. 设计服务范围和内容

3.1 设计内容及范围明细如下：

设计内容		设计阶段	初步设计	施工图设计	设计审图	设计配合
1	建筑施工图设计	建筑、结构、给排水、电气、暖通等专业施工图设计（含报建版及实施版）；项目节能设计及计算。	√	√	√	√
2	二次给排水、电气、暖通设计	精装修二次给排水、电气施工图深化设计		√	√	√
3	景观结构设计	深度超过 700mm 水体的钢筋混凝土结构		√	√	√
		与建筑有关的廊架		√	√	√
		桥体		√	√	√
		小区入口门楼、门房、门架、构筑物		√	√	√
		非高边坡的挡土墙		√	√	√
		围墙		√	√	√
4	室外综合管网、地下室综合管网	根据燃气、景观等设计完成室外综合管网、地下室综合管网施工图深化设计		√	√	√
5	其他二次设计配合包括但不限于	游泳池及游泳池配套设施	√	√	√	√
		人防、绿色建筑、海绵城市、BIM、装配式、航油管道保护专项设计。		√	√	√
		非高边坡的结构支护施工图			√	√
		门窗、幕墙、栏杆、石材等二次深化图			√	√



	审核				
	机电、给排水二次深化图审核			√	√
	配合燃气公司二次深化图审核				√
	灯饰工程			√	√
	广告			√	√
备注	(1) 每一阶段的具体设计内容均应根据发包人提供的该阶段设计任务书进行，并在取得发包人认可后方可提供设计成果。 (2) 本合同未提及但依照规范或行业惯例应为项目设计内容的设计工作仍属于设计内容和范围。 (3) 设计人应配合发包人完成：产品手册制作工作；房管中心合同附图；预测绘指标校对；销售附图制作工作；交付两书制作工作；营销宣传效果图，销售物料基础资料提资及审核工作。 (4) 配合发包人完成销售附图工作。 (5) 异地设计人不能按时提供相关资料委托发包人打印图纸的，费用由设计人与图纸打印公司结算，发包人代付的，发包人有权在任何一笔应付款项中予以扣除。 (6) 设计人应积极配合发包人完成相关的设计审图及设计配合工作，工作时间由设计人与发包人协商确定。				

4. 设计进度要求与成果的提交

4.1 设计人向发包人做出保证，在本合同签署后，依照本合同约定的设计进度（如下表）向发包人提交本项目的设计成果及文本。

序号	资料及文件名称	提交时间	提交份数	备注
1	施工图设计成果文件	甲乙双方协商定	10	
说明	(1) 设计成果要求按国家有关标准及设计任务书要求执行（详见附件3）。 (2) 设计成果的交付方式详见附件4。 (3) 上述提交时间是设计人完成并提交设计成果的最终时间，包括发包人审图时间。若项目分期进行开发建设，或发包人对项目进度有其他特殊要求，			



至符合发包人的要求,设计人对项目所必须的二次设计应无条件配合并对设计做出相应修改。

7. 合同价款及其构成

本项目设计服务单价按分类计,固定的综合单价详见附件1合同清单。

7.1 本项目设计费总价(含增值税)暂定为RMB【8533064.39】元(大写人民币【捌佰伍拾叁万叁仟零陆拾肆元叁角玖分】)。其中,不含税价款为【8050060.75】元,增值税为【483003.64】元。本合同约定的设计人各项义务全部完成后双方应当进行设计结算,设计人应提交结算报告,方可进行支付剩余款项。

7.2 设计费用以单价×总建筑面积计算,具体各设计阶段设计费用详见附件1合同清单。

说明:【建筑面积为暂定面积,在结算设计费时,建筑面积以工程规划许可证为准】

1) 最终的设计费以本合同范围内设计人实际承担并经发包人认可的设计成果为准。施工图最终结算面积按照实际建筑面积结算。

2) 如项目分期开发,则上述比例为设计费占各分期费用的比例。

3) 设计费结算:如金额变化在【5%】以内的,按所签合同金额执行。

7.3 设计费支付的约定:

7.4.1 设计人提交的请款资料经发包人审核无误后,在约定的时间内支付。

7.4.2 设计人的违约金或赔偿金,在当期支付金额中扣除。如设计人收到发包人预付款/定金(如有)后擅自提出解除合同的,除了应当返还发包人预付款/定金外,还应按照预付款/定金的1倍的标准承担解约赔偿金/违约金。

7.4.3 如本工程分期开发需设计人分批出图,则发包人按设计人完成图纸所占的比例支付设计费。

7.4 发包人支付的本合同价款已经包括设计人在项目设计至审批通过整个过程以及施工配合等合同履行过程中所发生的一切费用。包括但不限于以下各项:

(1) 设计人的设计报酬;

(2) 设计人指定的设计人员境内外的交通、住宿、通讯费用(含到发包人所在地按合同约定次数进行汇报和施工现场服务);

(3) 设计人在履行本合同中应向国家税务部门缴纳的全部相关税费;

(4) 项目设计各阶段所有设计文件的纸张费、印刷费和晒图费等;



20.4 合同附件：

附件 1：合同清单

附件 2：发包人提供基础资料确认单

附件 3：设计成果要求及设计任务书

附件 4：设计成果的交付方式

附件 5：设计团队名单（含姓名、学历、工作经验、注册师类别、注册号、联系方式等）

附件 6：供方廉洁协议



发包人名称（公章）：广州融创空港城投房地产开发有限公司

法定代表人（或授权代理人）（签字）：

设计人名称（公章）：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人（或授权代理人）（签字）：



附件 1：合同清单

广州空港中央商务区空港融创中心项目二标段施工图及专项设计合同-清单报价表

序号	内容	业态	单位	施工图设计	施工图单价 (元/m2)	设计费合价 (元)	备注
1	土建	复式公寓	m2	46,750.00			7500m2 为搭板前面积, 为方案工程量。搭板后面积预估为 60750m2, 施工图预估工程量, 最终按实际面积计算施工图工程量
2		独栋办公	m2	28,450.00			5 层
3		高层办公	m2	46,000.00			9 层
4		地下 (非人防)	m2	30,000.00			一层地下室, 南区范围
5	土建面积合计		m2	151,200.00		3,411,950.00	
6	专项设计	地下 (人防)	m2	30,000.00			一层地下室, 全部设置在南区范围
7		绿色建筑	m2	220,000.00			220000m2 为全区总建筑面积 (地上+地下), 作为工程量
8		海绵城市	m2	64,089.00			64089m2 为全区可建设用地面积, 作为工程量
9		BIM (配合地上装配式)	m2	88,000.00			按全区总建筑面积的 40%配置, 要包过专家评审会及施工图审查
10		装配式	m2	88,000.00			按全区总建筑面积的 40%配置, 要包过专家评审会及施工图审查



11	BIM (配合地下室管线综合)	m2	54,680.00	5.00	273,400.00	地下建筑面积 54680m2, 要包过施工图审查
12	航油管道保护设计	项	1.00	100,000.00	100,000.00	含航油管保护沟槽开挖临时支护设计, 保护措施永久结构设计。提供设计计算书, 提供工程施工期的技术服务
13	专项合计				2,738,428.63	
14	总计		151,200.00		6,150,378.63	

广州空港中央商务区空港融创中心项目施工图设计

序号	内容	业态	确认面积 (m2)	总建筑面积 (m2)	费用合计 (元) c=a+b	备注说明
1	首开区面积	商业	4,800.00	4,800.00	102,000.00	
2		复式公寓	11,852.00	64,568.00	256,643.20	
3		平层公寓 (酒店)	14,816.00	14,769.00	238,385.40	



4	独栋办公	10,500.00	51,689.85	671,610.35
5	销售中心	3,000.00	6,789.00	177,492.00
6	地下（非人防）	15,732.00	54,680.00	401,763.60
7	合计	60,700.00		1,847,894.55

广州空港中央商务区空港融创中心项目二标段施工图及专项设计合同-报价汇总表

01-洲宇设计集团股份有限公司				
序号/项目	项目名称	不含税总价	税金	含税总价
1	设计费 1	5,802,243.99	348,134.64	6,150,378.63
2	设计费 2	1,743,296.75	104,597.80	1,847,894.55



附件 5：设计团队名单

本合同项下设计团队，包括如下成员：

设计团队 组成（专 业分工）	设计师 姓名	学历/职业 资质	证书编号	设计经验	联系方式
邓振华	项目负责人	工程师 一级注册建筑师	165101668	12	
康东阳	项目经理	工程师	/	15	
孙强	技术定案人	工程师 一级注册建筑师	/	25	
林霓	技术总工	工程师 一级注册建筑师	/	15	
邹志	执行项目负责 人	工程师	/	13	
刘小波	建筑专业负责 人	工程师	/	15	
古翼明	建筑设计骨干	工程师	/	12	
于岷红	技术定案人	教授级高工/一级注 册结构工程师/超限 审查专家	S995100602	38	
韦德香	技术总工	工程师	/	23	1
宋慧斌	结构专业负责	高级工程师、	/	15	



4. 建筑专业负责人-叶立人
(1) 国家一级注册建筑师

使用有效期:2026年04月24日
-2026年10月21日



中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

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

姓 名:叶立人

性 别:男

出生日期:1980年07月19日

注册编号:20195101817

聘用单位:洲宇科技集团股份有限公司

注册有效期:2025年09月17日-2027年09月16日



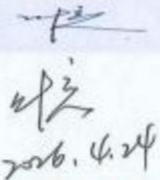


主任





个人签名:
签名日期:


2026.4.24

发证日期:2025年09月17日



(2) 高级工程师

广东省职称证书

姓 名：叶立人

身份证号：441624198007193814



职称名称：高级工程师

专 业：建筑设计

级 别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月26日

评审组织：深圳市建筑设计专业高级职称评审委员会

证书编号：2403001185037

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



(3) 业绩证明材料

①融创华发深圳冰雪文旅城项目 1-1 地块办公



【 项目 】 建设工程设计合同

发包人（甲方）：深圳融华置地投资有限公司

设计人（乙方）：洲宇设计集团股份有限公司

鉴于发包人正在从事融创华发深圳冰雪文旅城项目 1-1 地块办公建筑项目（以下简称“本项目”）的开发建设，设计人拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，资质证书编号为：A151001605-6/1（资质证书作为本合同附件），现发包人委托设计人承担项目设计任务，经协商一致，签订本合同。

1. 合同签订的依据

1.1 本合同依据以下法律规定及文件签订：

1.1.1 国家及地方现行有效的有关合同、建筑、工程质量、建设工程勘察设计管理等法规和规章；

1.1.2 建设工程批准文件；

1.1.3 根据项目情况补充。

2. 项目概况与规划要点

2.1 项目概况如下：

序号	内容	详细说明或规划要求
1	项目名称	融创华发深圳冰雪文旅城项目 1-1 地块办公建筑施工图设计
2	建设地点	深圳市宝安区福永西片区
3	项目概况	本次设计办公建筑位于 1-1 地块，地块内设有雪世界及商业、主题酒店及庆典广场、FUNMIX 商业及办公建筑、风情商业街以及办公建筑等业态。本次设计办公建筑计容面积为 160017 m ² ，商业面积约 1 万 m ² ，暂定 6 栋高层建筑，其中和汇路在地块中间穿越，



		分南北两个地块布置，地下建筑面积约 2.6 万 m ² ，其中人防暂定在北地块地下室，人防面积约 1.5 万 m ² 。（具体设计指标在本地块内与文旅业态进行平衡）
4		

2.2 项目其他情况及发包人向设计人提供的资料、文件详见附件 1。

3. 设计服务范围和内容

3.1 设计内容及范围明细如下：

设计阶段 设计内容			初步设计	施工图设计	设计审图	设计配合
设计各阶段内容细项	方案配合	配合甲方及方案单位报建				√
	建筑施工图设计	建筑、结构、给排水、电气、暖通等专业施工图设计（含报建版及实施版）；项目节能设计及计算。	√	√	√	√



	展示区	展示区建筑、结构、给排水、电气、暖通报建版及实施版施工图设计	√	√	√	√
	消防	消防设计	√	√	√	√
	燃气	燃气设计		√	√	√
	BIM	根据报审施工图搭建报建模型、填报报规报建审查表、取得模型审查报告、其他配合服务	√	√	√	√
	装配式	PC 结构拆分设计、PC 深化设计、装配式结构验证	√	√	√	√



	室外综合管网	根据燃气、景观等设计完成室外综合管网、地下室综合管网施工图深化设计（不含 BIM 模型）		√	√	√
	其他二次设计配合包含但不限于	装修			√	√
		装配式设计		√	√	√
		精装修二次机电施工图深化设计配合				√
备注	(1) 每一阶段的具体设计内容均应以发包人提供的该阶段设计任务书为准，并在取得发包人认可后方可提供设计成果，但并不因发包人的认可而减轻或免除设计人的任何责任。 (2) 本合同未提及但依照规范或行业惯例应为项目设计内容的设计工作仍属于设计内容和范围。 (3) 设计人应配合发包人完成：产品手册制作工作；销售附图制作工作；交付两书制作工作；营销物料基础资料提资及审核工作。 (4) 异地设计人不能按时提供相关资料，委托发包人打印图纸的，费用由设计人与图纸打印公司结算，发包人代付的，发包人有权在任何一笔应付款项中予以扣除。 (5) 设计人应积极配合发包人完成相关的设计审图及设计配合工作，工作时间由设计人与发包人协商确定。					



设计人不得通过设定相关技术参数以达到市场单位选择仅一家即指定垄断之情况。

6.2.9 经发包人确认最后阶段设计成果前，发包人对设计人之前设计阶段提交的设计成果的认可并不代表全部细节均已认可，发包人有权对设计细节提出质疑和修改要求直至符合发包人的要求，设计人对项目所必须的二次设计应予以积极配合。

6.2.10 其他，可根据项目实际补充。

7. 合同价款及其构成

本合同设计费用计费方式为以下第2项：

(1) 固定总价合同。合同金额人民币： 元，大写： 元整（合同总价为含税价格，不含税金额为 元，增值税税率为 %，税费金额为 元），除本合同另有约定外，合同总价不调整。如合同有效期内，因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。因乙方原因导致上述增值税税率提高的，含税价格不作调整。

(2) 固定单价合同。固定的综合单价如下：

- ◆ SOHO 办公（建筑类型）按 平方米计；
- ◆ 商业 （建筑类型）按 平方米计；
- ◆ 地下车库 （建筑类型）按 平方米计；
- ◆ 装配式设计 按 平方米计（按装配式面积计价）
- ◆ BIM 设计 按 平方米计

本项目总建筑面积暂估为 196380 平方米，设计费总价（含增值税）暂定为 RMB 5748705.84 元（大写人民币 伍佰柒拾肆万捌仟柒佰零伍元捌角肆分 元整）。其中，不含税价款为 5423307.40 元，增值税为 325398.44 元，适用税率为 6%。如合同有效期内，因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要



补充，则须经合同各方商议，另行签署书面文件，另行签署的书面文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

19.4 本合同经双方盖章（加盖物理印章或符合《电子签名法》的可靠电子印章）后即生效。

19.5 本合同壹式肆份，发包人执贰份，设计人执贰份，具有同等法律效力（本条款不适用于电子签章合同）。

19.6 合同附件：

附件 1：发包人提供基础资料确认单

附件 2：设计成果要求及设计任务书

附件 3：设计成果的交付方式

附件 4：设计团队名单（含姓名、学历、工作经验、注册师类别、注册号、联系方式等）

（以下无正文）

甲方：深圳融华置地投资有限公司

法定代表人或委托代理人：

签署日期：2021 年 11 月 18 日

乙方：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人或委托代理人：蒋洪

签署日期：2021 年 11 月 18 日

（如本合同采用电子签章的，合同签署日期以最后一方电子签章完成之日为准）



附件 4: 设计团队名单

设计团队组成 (专业分工)	设计师 姓名	学历/职业 资质	证书编号	设计经验	联系方式
设计总负责人	叶立人	工程师 一级注册建筑师	195101718	18 年	
项目经理	杨红艳	高级工程师 二级注册建筑师	2045100015	20 年	
执行设计 负责人	李坤	工程师	/	9 年	
建筑专业负责 人	高尚志	工程师	/	12 年	
建筑专业负责 人	卢细君	工程师	/	10 年	
结构技术定案 人	于岷红	教授级高级 工程师 一级注册结 构工程师 四川省第三 届超限高层 建筑工程抗 震设防审查 专家库专家	S995100602	40 年	
结构专业负责 人	程小刚	高级工程师 一级注册结 构工程师	S105101887	16 年	
结构专业副负 责人	杜一	工程师	/	8 年	
机电专业技术 定案人	孙滨	高级工程师 公用设备注 册工程师 (给水排 水)	CS144400954	15 年	
给排水专业负	敖翔	工程师	/	12 年	



合同编号

建设工程设计合同 (施工图阶段)

工 程 名 称: 广州南沙华宇凤凰艺术中心地块二项目

工 程 地 点: 广州市南沙区黄阁南路梅山工业区

合 同 编 号:

(由乙方编填)

设计证书等级: 建筑行业(建筑工程)甲 级 编号: A151001605

发 包 人(甲方): 广州凤凰华宇文化投资有限公司

设 计 人(乙方): 洲宇设计集团股份有限公司

签 订 日 期: 2022 年 12 月 30 日



甲方：广州凤凰华宇文化投资有限公司

乙方：洲宇设计集团股份有限公司

根据国家相关法律法规，遵循平等自愿、诚信互利的原则，就甲方委托乙方承担广州南沙华宇凤凰艺术中心地块二项目工程设计事宜经双方友好协商一致，达成以下合同条款，共同遵守执行。

第一条 本合同依据下列文件签订

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》。
- 1.2 国家及地方有关建设工程设计管理法规和规章。
- 1.3 甲方提供的设计委托书。
- 1.4 其他相关的规划与设计的基础资料。
- 1.5 地方规划局颁发的建设用地规划许可证及附件（含 1/500 红线地形图）。
- 1.6 建设工程批准文件。

第二条 合同设计项目的规模、设计内容、设计阶段

2.1 项目规模：总建筑面积预计 143542.60 平方米，最终以《建筑工程规划许可证》所载面积为准。

2.2 设计内容：详见《设计内容明细表》

设计内容明细表

建筑类型	建筑规模 (预计)	含税设计 费单价 (人 民币: 元/ m²)	不含税设 计费单价 (人民币: 元/m²)	增值税 税率 (或 征收率)	分类型不含 税设计费合 计 (人民币: 元)	分类型含税设计 费合计 (人民币: 元)
地块二滨 江商业	13450.00					
地块二产 业办公、 高层办公	88234.00					
地块一地 库	41858.60					
小计	143542.6 0	/	/			
产业展示 中心全过 程设计	1 项					
合计	143542.6 0	/	/	/		



说明:

1. 本合同约定设计费单价为包干单价,包括但不限于:方案设计、初步设计、施工图设计、灯饰工程设计配合和智能化(可视对讲、闭路监控、车库管理及一卡通、巡更、背景音乐等)、小区综合管网及总图内的配套设施设计、公共部分室内设计、室内外金属构件设计、景观构筑物配合设计(所有景观构筑物的结构设计和审核及主体结构荷载复核)及需专项审定的消防设计、节能设计、人防设计、幕墙设计(除甲方认为有必要单独委托的外)、环境影响报告书、可行性研究报告、防雷设计、开闭所(或高压配电系统)设计、天然气设计(配合行业归口设计)、乙方提供成果如不满足甲方要求及未通过审批而修改所需费用等乙方为完成本合同约定内容所需的所有费用。

无论市场行情如何变化,本合同约定的包干单价均不作调整。

本合同产业展示中心全过程设计费用为总价包干,设计内容含建筑方案-施工图设计、室内硬装设计、露台及首层外部景观、幕墙设计、泛光设计、标识设计。

2. 本合同约定的设计费单价同时包括乙方的工作考察费、差旅费、工本费及合同约定工作内所发生税费。

3. 本合同约定的设计费单价同时包括甲方要求乙方配合出的销售图及渲染图各三份的费用。

4. 本合同约定的设计费单价同时包括乙方履行本合同过程中,产生的所有其他费用。

2.3 设计阶段:乙方按三个阶段进行设计工作。

第一阶段:完善规划及建筑方案设计,并通过规划管理部门审批;

第二阶段:完成初步设计并通过政府管理部门审批;

第三阶段:按甲方工程进度要求完成施工图设计,并通过政府管理部门审批。

第三条 甲方应向乙方提交的有关资料及文件:

序号	资料及文件名称	乙方获取情况	有关事宜
1	建设用地规划许可证及附件	已获取	第1、2、3、4项均由建设主管部门下发;第5、6项由甲方提供。
2	带红线的1/500现状地形图及光盘	已获取	
3	用地现状及规划市政管网图及光盘	已获取	
4	各阶段有关批文	已获取	
5	设计任务委托书	已获取	
6	地质勘察报告	已获取	

第四条 乙方应向甲方交付的设计资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	提交日期 (根据日历天计算)	备注
----	---------	----	-------------------	----



相应的法律后果。

附件一：《各专业设计负责人名单》

（以下无正文）

甲方：（盖章）广州凤凰华宇文化投资有
限公司

纳税人识别号：91440101MA5D6GUEXR

乙方：（盖章）洲宇设计集团股份有限公
司

纳税人识别号：915100007091648110

法定代表人：蒋洪

委托代理人：黄俊亨

委托代理人手机：15880968899

经办人：刘扬

经办人：黄俊亨

电话：18566363998

电话：028-85357531

传真：/

传真：028-85357531

开户银行：/

开户银行：中国光大银行股份有限公
司成都小天竺支行

银行账号：/

银行账号：78300188000049162

合同签订时间：2022 年 12 月 30 日

合同签订时间：2022 年 12 月 30 日

合同签订地：广州市南沙区

附件一：《各专业设计负责人名单》

拟任职务	姓 名	职 称	职 务	注册情况
项目主持人	叶立人	中级工程师	分公司总经理	一级注册建筑 师



5. 结构专业审定人-李法冰

(1) 国家一级注册结构工程师

使用有效期: 2026年01月07日
- 2026年07月06日





中华人民共和国一级注册结构工程师

注册执业证书

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

姓 名: 李法冰

性 别: 男

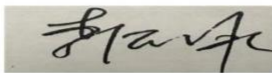
出生日期: 1978年02月09日

注册编号: S20075101617

聘用单位: 洲宇科技集团股份有限公司

注册有效期: 2024年12月11日-2027年12月31日





个人签名: 

签名日期: 2026.1.7

中华人民共和国住房和城乡建设部



行政审批专用章 (3)
71010810800461

洲宇科技集团股份有限公司



5101081080369

发证日期: 2024年12月11日

(2) 中级工程师

本证书表明持证人符合国家颁布的《试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。



编号
NO : 00050547

This is to certify that the credential holder is up to the tenure of the corresponding professional and technical position prescribed in the Proposed Regulations issued by the state and therefore has full qualifications for the corresponding professional and technical position.

Chengdu Reform Of Professional
Title Leading Group Made

姓 名 李法冰

性 别 男

身份证号 42100219780209383X

评审组织 四川省工程技术高级职务成都
评审委员会

专业名称 建筑结构

资格名称 高级工程师



审批机关 成都市职称改革工作领导小组

任职资格时间 2017.12.24

批准时间 2018.05.24

发证时间 2018.06.05



(3) 业绩证明材料

①深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段

合同编号: SG20241057



深圳前海建设工程施工合同

(第一册 共三册)

甲方: 深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方: 中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司
公司

工程名称: 深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施

工总承包 (EPC)

签署日期: 2024年 10月 15日



第一部分 协议书

甲方（发包人）：深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方（承包人）：中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司

其中，联合体牵头人（全称）：中建一局集团建设发展有限公司

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

第一条 工程概况

1.1 工程名称：深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施工总承包（EPC）

1.2 工程地点：深圳市前海深港合作区十单元 01 街坊

1.3 工程立项批准文号：深前海备案〔2024〕0098 号

1.4 建设规模：总占地面积 64504.46 平方米，一期 40626.8 平方米

总建筑面积 466386.03 平方米，一期 330640.10 平方米

面积指标以最终批复结果为准。

1.5 工程简介：项目位于前海十单元 01 街坊，项目用地面积约 64504.46 平方米，暂定计规定容建筑面积约 337950 平方米。项目暂定分为两期开发。其中，一期开发范围为临近听海大道的 10-01-04 地块、10-01-05 地块、10-01-06 地块及诚信二街部分市政道路地块。一期 II 标段范围内地下室建筑面积约为 64566.54 平方米，10-01-04 地块内上部 2 栋塔楼，分别约为 217 米和 107 米（功能为研发用房）。塔楼与塔楼之间及塔楼与其他地块之间设有约 50 米高、跨度约为 32 米的空中连廊。地上建筑面积约 178272.42 平方米。一期 II 标段范围内幕墙面积约 107978 平方米，主体建筑幕墙系统类型主要为单元式玻璃幕墙系统等。（面积指标及建筑高度以最终批复结果为准）

1.6 资金来源：☐ 财政资金 ☒ 自有资金



1.7 关于项目名称的说明：本项目建筑物命名为深港智汇风华产业园，项目国家统一编码为 2212-440305-04-01-195782，曾用名前海十单元 3 小镇、前海十单元 01 街坊、前海深港创新科技园、前海深港创新产业园、深港智汇产业园（风华），上述各项目名称均指同一项目。

第二条 工程承包范围、工程内容

工程范围：项目一期 II 标段范围。

工程内容：

包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

1.负责配合业主办理项目中标至竣工备案涉及的所有报批报建手续。

2.承担项目一期总承包管理责任，对一期范围内的承包工程进行管理、协调，并向其他工程承包人提供配合服务。承担设备设施联合调试、联合验收组织、落实的总体统筹工作。

3.主体施工图设计工作：10-01-04 地块、10-01-05 地块及相联系（包含各类构筑物、连廊等）的地上全部主体施工图设计工作。涉及本项目的专项设计包括但不限于：建筑、结构（含钢结构）、通风与空调、给排水、电气、幕墙、外立面（含门窗）、燃气、消防、相应的管线综合、管线综合统筹、装配式建筑、绿建（达到国家三星标准）、节能评估、海绵城市、车位划线及交通标识设计（一期全范围）、交通优化设计（包含项目一、二期全范围）等设计专业，以及上述相关的深化设计、施工配合、竣工图编制以及按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。配合地下室设计单位完成相关设计工作。

4.工程采购：完成本工程范围内所需的所有材料和设备的采购、运输及安装、调



暂列金额为(小写):

(2) 设计费为人民币(大写) 伍佰叁拾伍万壹仟伍佰伍拾捌元柒角 (小写: ¥5351558.70) 不含税金额为¥5048640.28元, 增值税额(大写) 叁拾万零贰仟玖佰壹拾捌元肆角贰分 (小写: ¥302918.42);

5.2 合同净下浮率

该项目总的下浮率 $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})$, 为 16.18%。

不可竞争费用=安全文明施工措施费+清单约定不可竞争的部分+暂列金额

5.3 项目单价: (详见承包人的投标报价书)。

5.4 工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: 中建一局集团建设发展有限公司(农民工工资)

工人工资款支付专用账户开户银行: 招商银行股份有限公司深圳福田支行

工人工资款支付专用账户号: 010900050510988

5.5 合同单价

详见承包人的投标报价书。

第六条 组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 本合同第四部分的补充条款;
- (5) 本合同第三部分的专用条款;
- (6) 本合同第二部分的通用条款;
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;



第十条 合同生效

本合同订立时间：2024 年 10 月 15 日

订立地点：深圳市前海深港现代服务业合作区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式 11 份，不分正本与副本，均具有同等法律效力，发包人执 7 份，
承包人执 4 份。

（本页以下无正文内容）



(续上页)

甲 方:	深圳市前海深港创新产业发展有限公司	乙 方:	中建一局集团建设发展有限公司
地 址:	深圳市前海合作区桂湾五路前海大厦T1	地 址:	北京市朝阳区望花路西里 17 号
电 话:		电 话:	15022610538
传 真:		传 真:	010-64729396
开 户 银 行:		开 户 银 行:	交通银行股份有限公司北京阜外支行
账 号:		账 号:	02109201101
法定代表人或		法定代表人或	林仕江
其授权的代理人:		其授权的代理人:	
	(签字)		(签字)

日期: 2024 年 10 月 15 日

日期: 2024 年 10 月 15 日

乙 方:	洲宇设计集团股份有限公司
地 址:	广州市番禺区南村镇员岗大道东路河园 221-229 单位
电 话:	13533959052
传 真:	
开 户 银 行:	
账 号:	
法定代表人或	蒋洪
其授权的代理人:	
	(签字)

日 期: 2024 年 10 月 15 日



附件6 承包人项目管理机构配备情况表

项目管理机构配备情况表（与技术标书一致）

职务	姓名	职称	上岗资格证明			
			证书名称	级别	证号	专业
项目指挥长	邱德明	高级工程师	职称证	高级	(2023) 11010425	建筑工程技术
EPC项目负责人	赵国恒	正高级工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 正高级	京 1112014201 428548 京建安B(201 5) 0108894 (2020) 10000051	建筑工程
设计负责人	林血春	高级工程师	注册建筑师证 职称证	一级 高级	2019510187 3 2019006112 3	建筑设计
施工项目经理1	卞昆	高级工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 高级	京 1112017201 743993 京建安B(201 8) 0149966 (2022) 11010811	建筑工程
施工项目经理2	靳转喜	工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 中级	京 1112020202 101524 京建安B(202 1) 0192147 (2022) 12010164	市政公用工程
建筑专业设计负责人	成双	高级工程师	注册建筑师证 职称证	一级 高级	2019510190 9 2019020607 6	建筑设计
结构专业设计负责人	李法冰	高级工程师	注册结构工程师证 职称证	一级 高级	S075101517 00050547	建筑结构
电气专业设计负责人	冉孟江	高级工程师	注册电气工程师证 职称证	一级 高级	DG23510125 7	建筑电气
通风空调专业设计负责人	王姣	高级工程师	注册公用设备工程师证 职称证	一级 高级	CN22510083 8 20177057	暖通空调
给排水专业设计负责人	孙滨	高级工程师	注册公用设备工程师证 职称证	一级 高级	CS14440095 4 2019006830 9	给排水



②合肥包河经开区 BH15-05、BH15-06 地块商业项目



合肥包河经开区 BH15-05、BH15-06 地块商业项目
建筑施工图设计合同

合同编号: P0265.P0265-Z02-P0265-06sy-2021-09-0003

委托方 (甲方): 合肥骏沃房地产开发有限公司

联系地址: 安徽省合肥市包河区骆岗街道经济开发区管委会花园大道 582 号五楼 513 室

联系电话: 0551-65580132

设计方 (乙方): 洲宇设计集团股份有限公司

联系地址: 安徽省合肥市蜀山区潜山路与政通路交口天珑广场卓誉中心 3001 室

联系电话: 0551-65536686

根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及其他有关法律法规的相关规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,就合肥包河经开区BH15-05、BH15-06地块商业项目(以下简称“本项目”)建筑施工图设计及本项目建设全过程的设计配合相关事宜协商一致,为明确双方权利义务,特签订本合同,以资双方共同遵守。

1 项目概况及设计内容

1.1 项目概况

1.1.1 本项目位于安徽省合肥市包河区花园大道路,东至上海路,西至北京路,南至西安路,北至花园大道。

1.1.2 本项目建设用地面积为 37402 m^2 ,总建筑面积 222100 m^2 ,其中地上计容建筑面积 149600 m^2 ,地下室建筑面积 72500 m^2 ,其他经济技术指标要求及高度限制详见政府主管部门的批准文件。

1.2 设计内容

乙方根据甲方要求为本项目提供设计服务,包括但不限于:

1.2.1 本项目施工图设计的全部内容,包括人防设计、方案报批配合(含方案文本制作、政府沟通、电子报规等)及方案套签、地库方案优化设计、日照分析报告和施工图审查配合(含图纸送审、沟通等)、抗震专项审查配合、装修配合设计(含按精装设计的布点方案,包括但不限于住宅批量精装、物管用房保安宿舍改造、楼栋内实景样板房装修改造及小区会所的装修改造)、售楼处及临时样板房设计、红线内挡土墙设计、红线内给排水管网及雨污管网设计,红线内的综合管网设计、精装二次机电设计、精装报验配合及套签并出图、PC 或三板以及幕墙设计图纸的免费套图签等。

1.2.2 本项目建设全过程的设计配合工作,乙方应及时向甲方提供报建、验收等过程所需的各





4.24 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同规定的乙方的任何工作交给第三者完成，也不得将本合同赋予乙方的权利让给任何第三者，或由第三者承继。

5 合同价款

5.1 本合同含税暂定总价为（大写）人民币陆佰叁拾柒万叁仟元（¥ 6373000 元）。该合同总价款包含增值税，增值税税率为 6%。其中不含税金额为 ¥ 6012264.15 元，税金 ¥ 360735.85 元。本合同价款包括乙方完成本合同约定所有工作所需的各项相关费用及应交纳的各项税金，同时还包括本项目红线范围内所有建筑物、构筑物室内精装修所涉及的后期改造配合工作，包括但不限于室内建筑、结构、水电、暖通等专业的设计修改配合费用。

5.2 本合同价款包括甲方满意度专项及履约后评估优良供应商额外奖励金，该两项资金结合乙方实际履约情况予以支付。

5.2.1 合同总价款中的 5% 为满意度专项资金。本合同履行期间，甲方两次及以上书面投诉乙方服务时，甲方可从第 6.1 条款表 3 的“第四次付款”中直接扣除满意度专项资金，即合同总价款的 5%，合人民币叁拾壹万捌仟陆佰伍拾元整（¥ 318650 元）；

5.2.2 合同总价款中的 5%（即第 6.1 条款中的“第四次付款”）为图纸质量优良额外奖励金。本合同项下施工图设计完成后，甲方组织对图纸进行复审，复审得分 ≥ 80 分，图纸质量优良额外奖励金全额支付； $70 \leq$ 复审得分 < 80 分，支付图纸质量优良额外奖励金的 70%； $60 \leq$ 复审得分 < 70 分，支付图纸质量优良额外奖励金的 50%；复审得分 < 60 分，甲方可不予支付图纸质量优良额外奖励金。

备注：

（1）复审打分规则详见本合同附件 2：《各专业审图要点得分表》；

（2）项目复审得分为各专业加权，复审得分 = 建筑 $\times 35\%$ + 结构 $\times 35\%$ + 给排水 $\times 10\%$ + 暖通 $\times 5\%$ + 电气 $\times 15\%$ ；

5.2.3 合同价款包含项目各阶段设计变更修改费用及 8 套蓝（白）图及电子版变更文件的费用。如项目发生颠覆性的变化修改（单次设计变更修改量超过 40% 以上，修改量不累计），甲、乙双方协商修改费用。

5.2.4 甲方要求乙方提供的蓝图数量超出合同约定时，甲方向乙方支付超出部分的晒图成本费，成本费按照 1 张 A1 蓝图 2 元计算，其他图号按面积折算成 A1 计算。

5.3 合同价款计算及结算方式

5.3.1 本合同价款采用含税固定单价，合同总价款按“含税固定单价”本项目建筑面积”进行结算。

5.3.2 本合同含税固定单价详见下表。

序号	分项目名称	暂定建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	地上建筑面积	149600	/	/





1.1	办公	36500		
1.2	公寓	30000		
1.3	MALL	80000		
1.4	配套	3100		
2	地下建筑面积	72500	/	/
2.1	地下商业	5000		
2.2	地下超市	5000		
2.3	非人防地下车库	52028		
2.4	人防地下车库	10472		
3	方案深化	222100		
合计				6373000 (取整)

5.3.2.1 本项目建筑面积结算：施工图审查完成后，双方以办理工程规划许可证的图纸为依据，按国家测绘面积计算规范对审查通过的施工图进行建筑面积计算，并作为合同总价款的结算依据；采用构架或其他方式改造赠送的面积均不计入建筑面积计算合同价款。

5.3.2.2 结算面积与本合同约定暂定面积相差在 $\pm 1\%$ 以内，合同价款不调整，超过 $\pm 1\%$ 的部分则按本条约定作相应调整。

5.4 甲方有权组织第三方对乙方施工图进行设计优化，如果优化后的施工图预算、钢筋用量、砼用量比优化前减少超过10%（优化结果应尊重双方确认的建筑方案，保证建筑最终效果及功能不变），应由乙方支付该部分第三方优化费用。

6 付款方式

6.1 基于乙方完成合同约定的工作内容并满足“表3”的付款条件，甲方按照“表3”约定向乙方支付合同价款。

表3:

付款次序	占总价款比例	付费金额（元）	付款条件及时间
第一次付款			乙方完成施工图送审并通过审查，且取得工程规划许可证后15个工作日内
第二次付款			乙方完成实际施工及改图后15个工作日内
第三次付款			乙方提交精装二次机电图纸并经甲方确认后





(以下无正文)

甲方：合肥骏沃房地产开发有限公司

法定代表人（或授权代表）：



乙方：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：



开户银行：中国光大银行股份有限公司

成都小天竺支行

银行账号：7830 0188 0000 4916 2

签订日期：2021 年 6 月 20 日





附件 1：人员名单

序号	姓名	性别	学历	专业	技术职称	本项目拟任职务
1	易增华	男	本科	建筑	高级工程师	项目经理
2	黄星	男	本科	建筑	工程师	商业设总
3	王霞	女	本科	建筑	工程师	建筑专业负责人
	许广智	男	本科	建筑	高级工程师	建筑总工
4	黄海军	男	本科	结构	一级注册结构工程师	结构总工
	蒋昌润	男	本科	结构	工程师	结构专业负责人
	李法冰	男	本科	结构	一级注册结构工程师	结构总工
	龚维锋	男	本科	结构	一级注册结构工程师	结构专业负责人
	何龙	男	本科	电气	工程师	电气专业负责人
	冉孟江	男	本科	电气	高级工程师	电气专业负责人
	詹万正	男	本科	电气	工程师	电气专业负责人
	李广浩	男	本科	给排水	工程师/注册公用设备工程师 (给水排水)	给排水专业负责人
	李荣	男	本科	给排水	/	给排水专业负责人
	杨磊	男	本科	给排水	工程师	给排水专业负责人
	邹帅	男	本科	暖通	工程师	暖通专业负责人
	曾世奇	男	本科	暖通	工程师	暖通专业负责人
	朱琦彬	男	研究生	暖通	工程师	暖通专业负责人



6. 结构专业负责人-黄海军
(1) 国家一级注册结构工程师

使用有效期: 2026年06月08日
- 2026年12月05日



中华人民共和国一级注册结构工程师 注册执业证书

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

姓 名: 黄海军

性 别: 男

出生日期: 1979年08月28日

注册编号: S20126500395

聘用单位: 洲宇科技集团股份有限公司

注册有效期: 2025年05月21日-2028年05月20日



黄海军

个人签名: 黄海军

签名日期: 2026.6.8

中华人民共和国
住房和城乡建设部

行政审批专用章
(3)
71010810900461

发证日期: 2025年05月21日



(2) 高级工程师

本证书表明持证人符合
国家颁布的《专业技术职务
试行条例》规定的相应专业
技术职务任职条件，具备相
应专业技术职务任职资格。

The certificate indicates that
the holder has the qualifications
of the related professional and
technical positions as stipulated
in the national regulations —
Provisional Regulations for
Professional and Technical
Positions.



成都市人力资源和社会保障局制发
Chengdu Human Resources
and Social Security Bureau

编号: 20190030636



(颁证部门钢印)

姓名
Full Name

黄海军

性别
Sex

男

身份证号
ID Number

610423197908285811

专业名称
Speciality

工民建

资格名称
Professional
Qualification

高级工程师

评审组织
Appraisal
Organization

四川省工程技术高级职务成都
评审委员会

评审时间
Appraisal
Date

2018. 12. 27

批准时间
Approval Date

2019. 06. 26

查询码
Query Code



(2) 业绩证明材料
①世茂都商业项目二期



世茂都商业项目二期
施工图设计服务合同

建设单位：陕西创鑫房地产开发有限公司
设计单位：洲宇设计集团股份有限公司

2023年04月





世茂都商业项目二期

施工图设计服务合同

协议书

本合同于 2023 年 04 月 日订立。合同双方为陕西创鑫房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）与洲宇设计集团股份有限公司（以下简称“乙方”）。

鉴于甲方拟开发建设世茂都商业项目二期（以下简称“本项目”），聘任乙方为本项目的设计师。

兹特此达成协议如下：

1 合同文件

合同文件由以下文件组成，并按排列次序优先解释：

- 1.1 本协议书
- 1.2 中标通知书及来往函件（如有）
- 1.3 合同条件
- 1.4 合同附件

2 设计费用

2.1 本合同总金额为人民币柒佰捌拾万零壹仟叁佰陆拾壹元整(7801361 RMB)。合同总金额简称“设计费用”，详细组成如下：

序号	子项名称	建筑面积 (m²)	施工图设计 单价(元/m²)	总价(元)
1	办公	38738		
2	LOFT 公寓	11040		
3	普通公寓	50717		
4	高端公寓	38109		
5	商业	5966		
6	酒店	25800		
7	避难层	16460		
8	地下部分 地下车库	42200		
合计		229030		7801361

2.2 最终设计费用以施工图设计实际完成建筑面积结算（设计完成建筑面积计算按照《建





3.8 违约金支付:

违约处罚按照附件一中的标准, (即减收设计价款) 甲方有权在相应阶段付款中扣除。

4 其他

4.1 本合同自文首列明的日期签署盖章后生效;

4.2 本合同文本为十份, 甲方执六份, 乙方执四份, 具有同等法律效力。

兹证明双方签署如下:

甲方:

陕西创鑫房地产开发有限公司

签署及盖章



乙方:

洲宇设计集团股份有限公司

签署及盖章



1. 设计范围和要求

1.1 设计范围

- 1.1.1 本项目所有建筑物（含地上及地下）扩初及施工图设计阶段的全部工种的施工图设计，包括但不限于建筑、结构及各机电设备专业设计，包括消防、给排水、暖通、强电、动力、弱电及其它有关的所有机电等专业。
- 1.1.2 本项目所有建筑物与周围市政管网的设计与衔接，并进行相关的综合管线设计及与市政协调。
- 1.1.3 本项目所有商业配套设施、市政配套设施设计。
- 1.1.4 本项目红线范围内各项室外附属工程。包括但不限于：环境边坡处理、深基坑支护、挡土墙设计、小区道路等。

1.2 设计要求

乙方设计需满足甲方提供的附件一《建筑设计合同附件》、附件二《建筑施工图设计任务书》之要求、附件三世茂集团设计要求文件包，其中对于附件二任务书中存在的问题乙方可在项目开展 10 天内，与甲方协商调整。

1.2.1 乙方应积极配合甲方完成相关的设计审图及设计配合工作，具体包括以下内容：

- (1) 协助甲方完成各项报批报建工作，确保设计的成果文件获得批准通过。
- (2) 审核施工单位上报的深化设计图和竣工图等，并按照甲方时间进度要求到本项目所在地配合甲方进行现场施工管理，及时处理施工中的设计问题，参加各项验收。
- (3) 乙方须参加甲方组织的各设计阶段审批会议，并完成相应文件及会议纪要。
- (3) 协助甲方为本项目选择材料、设备等。
- (4) 协助甲方完成施工图审图配合、施工图电子校核和单体报建工作等，且时间进度需满足甲方要求；
- (5) 配合完成销售产品手册所需的基本素材并确保其准确性和及时性，配合完成销售附图，协助甲方进行营销用图纸审核；包含但不限于户型销售宣传单页所需户型平面图、楼栋重要信息提示、红线内不利因素、销售合同数据单及合同附图等，表达方式需满足甲方相关规定。
- (6) 乙方应对第三方提交的设计成果进行规范符合性检查、技术可实施性分析和设计优化。包含但不限于方案提资；门窗幕墙、栏杆、百叶、保温、涂料等外立面



10 配备人员

10.1 乙方必须为本项目配备足够优秀的设计人员，并报甲方备案：

10.2 本项目乙方项目经理和其他主要设计人员及构架一旦确定，乙方不得随意调动或更换；

10.3 项目经理及主要技术人员如需调换，须事先通知甲方并得到甲方的认可；

10.4 对其中不称职的技术人员，甲方有权要求予以调换，若项目经理调换次数达到三次，甲方有权终止合同。

10.5 在设计与施工期间根据项目设计进度要求，甲方有权随时要求乙方增派有关设计人员配合现场解决有关设计、技术问题。

10.6 设计团队主要设计人员名单：

岗位职务	姓名	职务	职称	联系方式
项目协调负责人	黄伟	副总经理	高级工程师	
设计总负责人	胡鹏	副总经理、技术总工	高级工程师	
执行设计总负责人	刘超	室主任	工程师	
建筑专业负责人	谢超	执行设总	工程师	
建筑专业负责人	张冬冬	设总	工程师	18100041111
结构专业技术总工	文定坤	技术总工	工程师	18100000000
结构专业技术总工	黄海军	技术总工	高级工程师	18100000000
结构专业负责人	周瑜	室主任	工程师	18200000000
结构专业负责人	钱川	专负	工程师	18100000000
给排水专业负责人	肖富恒	室主任	工程师	18100000000
给排水专业负责人	朱鑫	专负	工程师	18100000000
电气专业负责人	李旭	室主任	工程师	18100000000
电气专业负责人	许东超	专负	工程师	18100000000
暖通专业负责人	刘志荣	室主任	工程师	18100000000
暖通专业负责人	王虹	专负	工程师	15199000000

11 设计变更

11.1 变更原因分类

变更原因分为设计规范调整、政府政策调整、设计缺陷修改、设计遗漏补充、设计方案调整、图纸版本替换、营销展示需要、品质提升、政府部门指示（应政府相关部门要求



②合肥包河经开区 BH15-05、BH15-06 地块商业项目



合肥包河经开区 BH15-05、BH15-06 地块商业项目
建筑施工图设计合同

合同编号: P0265.P0265-Z02-P0265-06sy-2021-09-0003

委托方 (甲方): 合肥骏沃房地产开发有限公司

联系地址: 安徽省合肥市包河区骆岗街道经济开发区管委会花园大道 582 号五楼 513 室

联系电话: 0551-65580132

设计方 (乙方): 洲宇设计集团股份有限公司

联系地址: 安徽省合肥市蜀山区潜山路与政通路交口天珑广场卓誉中心 3001 室

联系电话: 0551-65536686

根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及其他有关法律法规的相关规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,就合肥包河经开区BH15-05、BH15-06地块商业项目(以下简称“本项目”)建筑施工图设计及本项目建设全过程的设计配合相关事宜协商一致,为明确双方权利义务,特签订本合同,以资双方共同遵守。

1 项目概况及设计内容

1.1 项目概况

1.1.1 本项目位于 安徽省合肥市包河区花园大道 路,东至 上海路,西至 北京路,南至 西安路,北至 花园大道。

1.1.2 本项目建设用地面积为 37402 m^2 ,总建筑面积 222100 m^2 ,其中地上计容建筑面积 149600 m^2 ,地下室建筑面积 72500 m^2 ,其他经济技术指标要求及高度限制详见政府主管部门的批准文件。

1.2 设计内容

乙方根据甲方要求为本项目提供设计服务,包括但不限于:

1.2.1 本项目施工图设计的全部内容,包括人防设计、方案报批配合(含方案文本制作、政府沟通、电子报规等)及方案套签、地库方案优化设计、日照分析报告和施工图审查配合(含图纸送审、沟通等)、抗震专项审查配合、装修配合设计(含按精装设计的布点方案,包括但不限于住宅批量精装、物管用房保安宿舍改造、楼栋内实景样品房装修改造及小区会所的装修改造)、售楼处及临时样板房设计、红线内挡土墙设计、红线内给排水管网及雨污管网设计,红线内的综合管网设计、精装二次机电设计、精装报验配合及套签并出图、PC或三板以及幕墙设计图纸的免费套图签等。

1.2.2 本项目建设全过程的设计配合工作,乙方应及时向甲方提供报建、验收等过程所需的各





4.24 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同规定的乙方的任何工作交给第三者完成，也不得将本合同赋予乙方的权利让给任何第三者，或由第三者承继。

5 合同价款

5.1 本合同含税暂定总价为（大写）人民币陆佰叁拾柒万叁仟元（¥ 6373000 元）。该合同总价款包含增值税，增值税税率为 6%。其中不含税金额为 ¥ 6012264.15 元，税金 ¥ 360735.85 元。本合同价款包括乙方完成本合同约定所有工作所需的各项相关费用及应交纳的各项税金，同时还包括本项目红线范围内所有建筑物、构筑物室内精装修所涉及的后期改造配合工作，包括但不限于室内建筑、结构、水电、暖通等专业的设计修改配合费用。

5.2 本合同价款包括甲方满意度专项及履约后评估优良供应商额外奖励金，该两项资金结合乙方实际履约情况予以支付。

5.2.1 合同总价款中的 5% 为满意度专项资金。本合同履行期间，甲方两次及以上书面投诉乙方服务时，甲方可从第 6.1 条款表 3 的“第四次付款”中直接扣除满意度专项资金，即合同总价款的 5%，合人民币叁拾壹万捌仟陆佰伍拾元整（¥ 318650 元）；

5.2.2 合同总价款中的 5%（即第 6.1 条款中的“第四次付款”）为图纸质量优良额外奖励金。本合同项下施工图设计完成后，甲方组织对图纸进行复审，复审得分 ≥ 80 分，图纸质量优良额外奖励金全额支付； $70 \leq$ 复审得分 < 80 分，支付图纸质量优良额外奖励金的 70%； $60 \leq$ 复审得分 < 70 分，支付图纸质量优良额外奖励金的 50%；复审得分 < 60 分，甲方可不予支付图纸质量优良额外奖励金。

备注：

（1）复审打分规则详见本合同附件 2：《各专业审图要点得分表》；

（2）项目复审得分为各专业加权，复审得分 = 建筑 $\times 35\%$ + 结构 $\times 35\%$ + 给排水 $\times 10\%$ + 暖通 $\times 5\%$ + 电气 $\times 15\%$ ；

5.2.3 合同价款包含项目各阶段设计变更修改费用及 8 套蓝（白）图及电子版变更文件的费用。如项目发生颠覆性的变化修改（单次设计变更修改量超过 40% 以上，修改量不累计），甲、乙双方协商修改费用。

5.2.4 甲方要求乙方提供的蓝图数量超出合同约定时，甲方向乙方支付超出部分的晒图成本费，成本费按照 1 张 A1 蓝图 2 元计算，其他图号按面积折算成 A1 计算。

5.3 合同价款计算及结算方式

5.3.1 本合同价款采用含税固定单价，合同总价款按“含税固定单价”本项目建筑面积”进行结算。

5.3.2 本合同含税固定单价详见下表。

序号	分项目名称	暂定建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	地上建筑面积	149600	/	/





1.1	办公	36500		
1.2	公寓	30000		
1.3	MALL	80000		
1.4	配套	3100		
2	地下建筑面积	72500	/	/
2.1	地下商业	5000		
2.2	地下超市	5000		
2.3	非人防地下车库	52028		
2.4	人防地下车库	10472		
3	方案深化	222100		
合计				6373000 (取整)

5.3.2.1 本项目建筑面积结算：施工图审查完成后，双方以办理工程规划许可证的图纸为依据，按国家测绘面积计算规范对审查通过的施工图进行建筑面积计算，并作为合同总价款的结算依据；采用构架或其他方式改造赠送的面积均不计入建筑面积计算合同价款。

5.3.2.2 结算面积与本合同约定暂定面积相差在 $\pm 1\%$ 以内，合同价款不调整，超过 $\pm 1\%$ 的部分则按本条约定作相应调整。

5.4 甲方有权组织第三方对乙方施工图进行设计优化，如果优化后的施工图预算、钢筋用量、砼用量比优化前减少超过10%（优化结果应尊重双方确认的建筑方案，保证建筑最终效果及功能不变），应由乙方支付该部分第三方优化费用。

6 付款方式

6.1 基于乙方完成合同约定的工作内容并满足“表3”的付款条件，甲方按照“表3”约定向乙方支付合同价款。

表3:

付款次序	占总价款比例	付费金额(元)	付款条件及时间
第一次付款			乙方完成施工图送审并通过审查,且取得工程规划许可证后15个工作日内
第二次付款			乙方完成实际施工版及改版施工图后15个工作日内
第三次付款			乙方提交精装二次机电图纸并经甲方确认后





(以下无正文)

甲方：合肥骏沃房地产开发有限公司

法定代表人（或授权代表）：



乙方：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：



开户银行：中国光大银行股份有限公司

成都小天竺支行

银行账号：7830 0188 0000 4916 2

签订日期：2021 年 6 月 20 日





附件 1: 人员名单

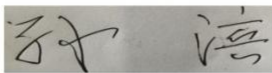
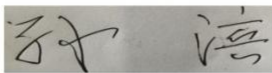
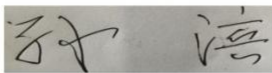


序号	姓名	性别	学历	专业	技术职称	本项目拟任职务
1	易增华	男	本科	建筑	高级工程师	项目经理
2	黄星	男	本科	建筑	工程师	商业设总
3	王霞	女	本科	建筑	工程师	建筑专业负责人
	许广智	男	本科	建筑	高级工程师	建筑总工
4	黄海军	男	本科	结构	一级注册结构工程师	结构总工
	蒋昌润	男	本科	结构	工程师	结构专业负责人
	李法冰	男	本科	结构	一级注册结构工程师	结构总工
	龚维锋	男	本科	结构	一级注册结构工程师	结构专业负责人
	何龙	男	本科	电气	工程师	电气专业负责人
	冉孟江	男	本科	电气	高级工程师	电气专业负责人
	詹万正	男	本科	电气	工程师	电气专业负责人
	李广浩	男	本科	给排水	工程师/注册公用设备工程师 (给水排水)	给排水专业负责人
	李荣	男	本科	给排水	/	给排水专业负责人
	杨磊	男	本科	给排水	工程师	给排水专业负责人
	邹帅	男	本科	暖通	工程师	暖通专业负责人
	曾世奇	男	本科	暖通	工程师	暖通专业负责人
	朱琦彬	男	研究生	暖通	工程师	暖通专业负责人



7. 机电专业总负责人/给排水专业审定人-孙滨

(1) 注册公用设备工程师（给水排水）

使用有效期: 2026年06月12日 - 2026年12月09日																					
中华人民共和国注册公用设备工程师(给水排水) 注册执业证书 本证书是中华人民共和国注册公用设备工程师 (给水排水)的执业凭证, 准予持证人在执业范围和 注册有效期内执业。 <table><tr><td>姓 名: 孙滨</td><td rowspan="5"></td></tr><tr><td>性 别: 男</td></tr><tr><td>出生日期: 1983年04月06日</td></tr><tr><td>注册编号: CS20144400954</td></tr><tr><td>聘用单位: 洲宇科技集团股份有限公司</td></tr><tr><td colspan="2">注册有效期: 2023年12月12日-2026年12月31日</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td colspan="2"> 个人签名:  签名日期: 2026.6.2 </td><td colspan="2"> 中华人民共和国 住房和城乡建设部 行政审批专用章 (3) 71010810900461 洲宇科技集团股份有限公司 5101081080369 </td></tr><tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">发证日期: 2023年12月12日</td></tr></table>				姓 名: 孙滨		性 别: 男	出生日期: 1983年04月06日	注册编号: CS20144400954	聘用单位: 洲宇科技集团股份有限公司	注册有效期: 2023年12月12日-2026年12月31日				个人签名:  签名日期: 2026.6.2		中华人民共和国 住房和城乡建设部 行政审批专用章 (3) 71010810900461 洲宇科技集团股份有限公司 5101081080369				发证日期: 2023年12月12日	
姓 名: 孙滨																					
性 别: 男																					
出生日期: 1983年04月06日																					
注册编号: CS20144400954																					
聘用单位: 洲宇科技集团股份有限公司																					
注册有效期: 2023年12月12日-2026年12月31日																					
个人签名:  签名日期: 2026.6.2		中华人民共和国 住房和城乡建设部 行政审批专用章 (3) 71010810900461 洲宇科技集团股份有限公司 5101081080369																			
		发证日期: 2023年12月12日																			

(2) 高级工程师

本证书表明持证人符合国家颁布的《专业技术职务试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。

The certificate indicates that the holder has the qualifications of the related professional and technical positions as stipulated in the national regulations — Provisional Regulations for Professional and Technical Positions.



成都市人力资源和社会保障局制发
Chengdu Human Resources
and Social Security Bureau

编号: 20190068309



姓名 孙滨
Full Name

性别 男
Sex

身份证号 510184198304065073
ID Number

专业名称 给排水
Speciality

资格名称 高级工程师
Professional Qualification

评审组织 四川省工程技术高级职务
成都评审委员会
Appraisal Organization

评审时间 2019年12月10日
Appraisal Date

批准时间 2020年5月9日
Approval Date

查询码 A2001200074802
Query Code



(3) 业绩证明材料

①融创华发深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块

SUNAC 融创
星 耀 碧 海

合同编号：

融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04
地块施工图及装配式阶段
建设工程设计合同

项目名称：融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04
地块

工程地点：深圳市宝安区福永西片区

发包人：深圳融华置地投资有限公司

设计人：洲宇设计集团股份有限公司

签约地点：广东省深圳市南山区

签订日期：2021 年 4 月 6 日



【融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块施工图及装
配阶段】

建设工程设计合同

发包人（甲方）：深圳融华置地投资有限公司

设计人（乙方）：洲宇设计集团股份有限公司

鉴于发包人正在从事融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块 项目（以下简称“本项目”）的开发建设，设计人拥有建筑行业（建筑工程）甲级 资质，资质证书编号为：A151001605-6/1（资质证书作为本合同附件），现发包人委托设计人承担项目设计任务，经协商一致，签订本合同。

1. 合同签订的依据

1.1 本合同依据以下法律规定及文件签订：

1.1.1 国家及地方现行有效的有关合同、建筑、工程质量、建设工程勘察设计管理等法规和规章；

1.1.2 建设工程批准文件。

2. 项目概况与规划要点

2.1 项目概况如下：

序号	内容	详细说明或规划要求
1	项目名称	融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块
2	建设地点	深圳市宝安区福永西片区
3	项目概况	本次项目设计范围总建筑面积约 20.7 万平方米，是冰雪主题文旅项目首期面世的核心展示区
4		

2.2 项目其他情况及发包人向设计人提供的资料、文件详见附件 1。



3. 设计服务范围和內容

3.1 设计内容及范围明細如下：

设计阶段 设计內容			初步 设计	施工图 设计	设计 审图	设计 配合
1	方案配合	配合甲方及方案单位报建				√
2	建筑施工图 设计	建筑、结构、给排水、电气、暖通 等专业施工图设计（含报建版及实 施版）；项目节能设计及计算。	√	√	√	√
3	展示区	展示区建筑、结构、给排水、电气、 暖通报建版及实施版施工图设计	√	√	√	√
4	消防	消防设计	√	√	√	√
5	燃气	燃气设计	√	√	√	√
6	人防	人防设计	√	√	√	√
7	装配式	PC 结构拆分设计、PC 深化设计、 装配式结构验证	√	√	√	√
8	室外综合管 网	根据燃气、景观等设计完成室外综 合管网、地下室综合管网施工图深 化设计（不含 BIM 模型）		√	√	√
9	其他二次设 计配合包括 但不限于	装修			√	√
		装配式设计			√	√
		精装修二次机电施工图深化设计配 合				√



和修改要求直至符合发包人的要求，设计人对项目所必须的二次设计应予以积极配合。

7. 合同价款及其构成

本合同设计费用计费方式为以下第（2）项：

- （1）固定总价合同。合同金额人民币： 元，大写： 元整（合同总价为含税价格，不含税金额为 元，增值税税率为 %，税费金额为 元），除本合同另有约定外，合同总价不调整。如合同有效期内，因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。因乙方原因导致上述增值税税率提高的，含税价格不作调整。

- （2）固定单价合同。固定的综合单价如下：

- ◆ 展示区（商业）（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 商业（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ SOHO 办公（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 办公（含独栋办公）（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 地下车库（建筑类型）按【 】元/平方米计。
- ◆ 装配式设计费按【 】元/平方米计。

本项目总建筑面积暂估为【207004】平方米，设计费总价（含增值税）暂定为¥【7,723,553.32元】元（大写人民币【柒佰柒拾贰万叁仟伍佰伍拾叁元叁角贰分】）。其中，不含税价款为¥【7,286,371.06元】元，增值税为¥【437,182.26元】元，适用税率为【6%】。如合同有效期内，因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。因乙方原因导致上述增值税税率提高的，含税价格不作调整。本合同约定的设计人各项义务全部完成后双方应当进行设计结算，设计人提交结算报告并经发包人书面确认后，方可支付剩余款项。

设计费用以固定的综合单价×总建筑面积计算，具体各设计阶段设计费用见附件10：



系方式等)

附件 5: 设计服务工作计划

附件 6: 供方廉洁协议-常规类

附件 7: 深莞施工图质量管控细则

附件 8: 设计错误的分类

附件 9: 乙方资质证明

附件 10: 各设计阶段设计费用

附件 11: 本合同项下工程设计限额

(以下无正文)

甲方: 深圳融华置地投资有限公司

法定代表人或委托代理人: 田军

签署日期: 2021 年 4 月 6 日

乙方: 洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人或委托代理人: 蒋洪

签署日期: 2021 年 4 月 6 日

(如本合同采用电子签章的, 合同签署日期以最后一方电子签章完成之日为准)



附件 4: 设计团队名单

设计团队组成 (专业分工)	设计师 姓名	职称/职业 资质	证书编号	设计经验	联系方式
设计总负责人	邓振华	工程师 一级注册建筑师	165101668	11年	
建筑技术定案人	孙强	高级工程师 一级注册建筑师 四川省消防协会专家委员会专家	075100896	28年	
执行设计负责人	何艳	工程师	/	9年	
建筑专业负责人	李坤	工程师	/	9年	
建筑专业负责人	黎旭阳	工程师	/	8年	
结构技术定案人	于岷红	教授级高级工程师 一级注册结构工程师 四川省第三届超限高层建筑工程抗震设防审查专家库专家	S995100602	40年	
结构专业负责人	程小刚	高级工程师 一级注册结构工程师	S105101887	16年	
结构专业副负责人	杜一	工程师	/	8年	
机电专业技术定案人	孙滨	高级工程师 公用设备注册工程师 (给水排水)	CS144400954	15年	



②深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段

合同编号: SG20241057



深圳前海建设工程施工合同

(第一册 共三册)

甲方: 深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方: 中建三局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团有限公司

工程名称: 深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施工总承包 (EPC)

签署日期: 2024年 10月 15日



第一部分 协议书

甲方（发包人）：深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方（承包人）：中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司

其中，联合体牵头人（全称）：中建一局集团建设发展有限公司

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

第一条 工程概况

1.1 工程名称：深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施工总承包（EPC）

1.2 工程地点：深圳市前海深港合作区十单元 01 街坊

1.3 工程立项批准文号：深前海备案〔2024〕0098 号

1.4 建设规模：总占地面积 64504.46 平方米，一期 40626.8 平方米

总建筑面积 466386.03 平方米，一期 330640.10 平方米

面积指标以最终批复结果为准。

1.5 工程简介：项目位于前海十单元 01 街坊，项目用地面积约 64504.46 平方米，暂定计规定容建筑面积约 337950 平方米。项目暂定分为两期开发。其中，一期开发范围为临近听海大道的 10-01-04 地块、10-01-05 地块、10-01-06 地块及诚信二街部分市政道路地块。一期 II 标段范围内地下室建筑面积约为 64566.54 平方米，10-01-04 地块内上部 2 栋塔楼，分别约为 217 米和 107 米（功能为研发用房）。塔楼与塔楼之间及塔楼与其他地块之间设有约 50 米高、跨度约为 32 米的空中连廊。地上建筑面积约 178272.42 平方米。一期 II 标段范围内幕墙面积约 107978 平方米，主体建筑幕墙系统类型主要为单元式玻璃幕墙系统等。（面积指标及建筑高度以最终批复结果为准）

1.6 资金来源：☐ 财政资金 ☒ 自有资金



1.7 关于项目名称的说明：本项目建筑物命名为深港智汇风华产业园，项目国家统一编码为 2212-440305-04-01-195782，曾用名前海十单元 3 小镇、前海十单元 01 街坊、前海深港创新科技园、前海深港创新产业园、深港智汇产业园（风华），上述各项目名称均指同一项目。

第二条 工程承包范围、工程内容

工程范围：项目一期 II 标段范围。

工程内容：

包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

1.负责配合业主办理项目中标至竣工备案涉及的所有报批报建手续。

2.承担项目一期总承包管理责任，对一期范围内的承包工程进行管理、协调，并向其他工程承包人提供配合服务。承担设备设施联合调试、联合验收组织、落实的总体统筹工作。

3.主体施工图设计工作：10-01-04 地块、10-01-05 地块及相联系（包含各类构筑物、连廊等）的地上全部主体施工图设计工作。涉及本项目的专项设计包括但不限于：建筑、结构（含钢结构）、通风与空调、给排水、电气、幕墙、外立面（含门窗）、燃气、消防、相应的管线综合、管线综合统筹、装配式建筑、绿建（达到国家三星标准）、节能评估、海绵城市、车位划线及交通标识设计（一期全范围）、交通优化设计（包含项目一、二期全范围）等设计专业，以及上述相关的深化设计、施工配合、竣工图编制以及按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。配合地下室设计单位完成相关设计工作。

4.工程采购：完成本工程范围内所需的所有材料和设备的采购、运输及安装、调



暂列金额为(小写):

(2) 设计费为人民币(大写) 伍佰叁拾伍万壹仟伍佰伍拾捌元柒角 (小写: ¥5351558.70) 不含税金额为¥5048640.28元, 增值税额(大写) 叁拾万零贰仟玖佰壹拾捌元肆角贰分 (小写: ¥302918.42);

5.2 合同净下浮率

该项目总的下浮率 $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})$, 为 16.18%。

不可竞争费用=安全文明施工措施费+清单约定不可竞争的部分+暂列金额

5.3 项目单价: (详见承包人的投标报价书)。

5.4 工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: 中建一局集团建设发展有限公司(农民工工资)

工人工资款支付专用账户开户银行: 招商银行股份有限公司深圳福田支行

工人工资款支付专用账户号: 010900050510988

5.5 合同单价

详见承包人的投标报价书。

第六条 组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 本合同第四部分的补充条款;
- (5) 本合同第三部分的专用条款;
- (6) 本合同第二部分的通用条款;
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;



第十条 合同生效

本合同订立时间：2024 年 10 月 15 日

订立地点：深圳市前海深港现代服务业合作区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式 11 份，不分正本与副本，均具有同等法律效力，发包人执 7 份，
承包人执 4 份。

（本页以下无正文内容）



(续上页)

甲 方:	深圳市前海深港创新产业发展有限公司	乙 方:	中建一局集团建设发展有限公司
地 址:	深圳市前海合作区桂湾五路前海大厦T1	地 址:	北京市朝阳区望花路西里17号
电 话:		电 话:	15022610538
传 真:		传 真:	010-64729396
开 户 银 行:		开 户 银 行:	交通银行股份有限公司北京阜外支行
账 号:		账 号:	02109201101
法定代表人或		法定代表人或	林仕江
其授权的代理人:		其授权的代理人:	
	(签字)		(签字)

日期: 2024年10月15日

日期: 2024年10月15日

乙 方:	洲宇设计集团股份有限公司
地 址:	广州市番禺区南村镇员岗大道东路河园221-229单位
电 话:	13533959052
传 真:	
开 户 银 行:	
账 号:	
法定代表人或	蒋洪
其授权的代理人:	
	(签字)

日期: 2024年10月15日



附件6 承包人项目管理机构配备情况表

项目管理机构配备情况表（与技术标书一致）

职务	姓名	职称	上岗资格证明			
			证书名称	级别	证号	专业
项目指挥长	邱德明	高级工程师	职称证	高级	(2023) 11010425	建筑工程技术
EPC项目负责人	赵国恒	正高级工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 正高级	京 1112014201 428548 京建安B(201 5) 0108894 (2020) 10000051	建筑工程
设计负责人	林血春	高级工程师	注册建筑师证 职称证	一级 高级	2019510187 3 2019006112 3	建筑设计
施工项目经理1	卞昆	高级工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 高级	京 1112017201 743993 京建安B(201 8) 0149966 (2022) 11010811	建筑工程
施工项目经理2	靳转喜	工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 中级	京 1112020202 101524 京建安B(202 1) 0192147 (2022) 12010164	市政公用工程
建筑专业设计负责人	成双	高级工程师	注册建筑师证 职称证	一级 高级	2019510190 9 2019020607 6	建筑设计
结构专业设计负责人	李法冰	高级工程师	注册结构工程师证 职称证	一级 高级	S075101617 00050547	建筑结构
电气专业设计负责人	冉孟江	高级工程师	注册电气工程师证 职称证	一级 高级	DG23510121 7 2019009383 7	建筑电气
通风空调专业设计负责人	王姣	高级工程师	注册公用设备工程师证 职称证	一级 高级	CN22510063 8 20177057	暖通空调
给排水专业设计负责人	孙滨	高级工程师	注册公用设备工程师证 职称证	一级 高级	CS14440095 4 2019006830 9	给水排水



8. 给排水专业负责人-黄轩民

(1) 注册公用设备工程师（给水排水）

使用有效期: 2026年05月22日 - 2026年11月18日															
中华人民共和国注册公用设备工程师(给水排水) 注册执业证书 本证书是中华人民共和国注册公用设备工程师 (给水排水)的执业凭证, 准予持证人在执业范围和 注册有效期内执业。 <table><tr><td>姓 名: 黄轩民</td><td rowspan="5"></td></tr><tr><td>性 别: 男</td></tr><tr><td>出生日期: 1986年05月23日</td></tr><tr><td>注册编号: CS20265101435</td></tr><tr><td>聘用单位: 洲宇科技集团股份有限公司</td></tr><tr><td colspan="2">注册有效期: 2026年05月21日-2029年05月20日</td></tr><tr><td colspan="2"> 个人签名:  签名日期: 2026.5.25 </td><td colspan="2"> 中华人民共和国 住房和城乡建设部 行政审批专用章 (3) 11010810800461 洲宇科技集团股份有限公司 6101081080369 发证日期: 2026年05月21日 </td></tr></table>				姓 名: 黄轩民		性 别: 男	出生日期: 1986年05月23日	注册编号: CS20265101435	聘用单位: 洲宇科技集团股份有限公司	注册有效期: 2026年05月21日-2029年05月20日		个人签名:  签名日期: 2026.5.25		中华人民共和国 住房和城乡建设部 行政审批专用章 (3) 11010810800461 洲宇科技集团股份有限公司 6101081080369 发证日期: 2026年05月21日	
姓 名: 黄轩民															
性 别: 男															
出生日期: 1986年05月23日															
注册编号: CS20265101435															
聘用单位: 洲宇科技集团股份有限公司															
注册有效期: 2026年05月21日-2029年05月20日															
个人签名:  签名日期: 2026.5.25		中华人民共和国 住房和城乡建设部 行政审批专用章 (3) 11010810800461 洲宇科技集团股份有限公司 6101081080369 发证日期: 2026年05月21日													

(2) 高级工程师

本证书表明持证人符合国家颁布的《专业技术职务试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。

The certificate indicates that the holder has the qualifications of the related professional and technical positions as stipulated in the national regulations — Provisional Regulations for Professional and Technical Positions.

成都市人力资源和社会保障局制发
Chengdu Human Resources and Social Security Bureau

编号: 201922033570

247



姓名 黄轩民
Full Name

性别 男
Sex

身份证号 511325198605230011
ID Number

专业名称 给排水工程
Speciality

资格名称 高级工程师
Professional Qualification 成都市工程技术高级职称评审委员会

评审组织 称评审委员会
Appraisal Organization

评审时间 2022年12月9日
Appraisal Date

批准文号 成人社职称〔2023〕52号
Approval Number

批准时间 2023年8月24日
Approval Date

查询码 A21302302592719
Query Code

成都兴城投资集团有限公司
3101061080369

(3) 业绩证明材料

①融创华发深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块

SUNAC 融创

星 耀 碧 海

合同编号：

融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04
地块施工图及装配式阶段
建设工程设计合同

项目名称：融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04
地块

工程地点：深圳市宝安区福永西片区

发包人：深圳融华置地投资有限公司

设计人：洲宇设计集团股份有限公司

签约地点：广东省深圳市南山区

签订日期：2021 年 4 月 6 日



【融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块施工图及装
配阶段】

建设工程设计合同

发包人（甲方）：深圳融华置地投资有限公司

设计人（乙方）：洲宇设计集团股份有限公司

鉴于发包人正在从事融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块 项目（以下简称“本项目”）的开发建设，设计人拥有建筑行业（建筑工程）甲级 资质，资质证书编号为：A151001605-6/1（资质证书作为本合同附件），现发包人委托设计人承担项目设计任务，经协商一致，签订本合同。

1. 合同签订的依据

1.1 本合同依据以下法律规定及文件签订：

1.1.1 国家及地方现行有效的有关合同、建筑、工程质量、建设工程勘察设计管理等法规和规章；

1.1.2 建设工程批准文件。

2. 项目概况与规划要点

2.1 项目概况如下：

序号	内容	详细说明或规划要求
1	项目名称	融创华发·深圳冰雪文旅城 02-01、03-01、03-04 地块
2	建设地点	深圳市宝安区福永西片区
3	项目概况	本次项目设计范围总建筑面积约 20.7 万平方米，是冰雪主题文旅项目首期面世的核心展示区
4		

2.2 项目其他情况及发包人向设计人提供的资料、文件详见附件 1。



3. 设计服务范围和内容

3.1 设计内容及范围明细如下：

设计阶段			初步设计	施工图设计	设计审图	设计配合
设计内容						
1	方案配合	配合甲方及方案单位报建				√
2	建筑施工图设计	建筑、结构、给排水、电气、暖通等专业施工图设计（含报建版及实施版）；项目节能设计及计算。	√	√	√	√
3	展示区	展示区建筑、结构、给排水、电气、暖通报建版及实施版施工图设计	√	√	√	√
4	消防	消防设计	√	√	√	√
5	燃气	燃气设计	√	√	√	√
6	人防	人防设计	√	√	√	√
7	装配式	PC 结构拆分设计、PC 深化设计、装配式结构验证	√	√	√	√
8	室外综合管网	根据燃气、景观等设计完成室外综合管网、地下室综合管网施工图深化设计（不含 BIM 模型）		√	√	√
9	其他二次设计配合包括但不限于	装修			√	√
		装配式设计			√	√
		精装修二次机电施工图深化设计配合				√



和修改要求直至符合发包人的要求，设计人对项目所必须的二次设计应予以积极配合。

7. 合同价款及其构成

本合同设计费用计费方式为以下第（2）项：

- （1）固定总价合同。合同金额人民币： 元，大写： 元整（合同总价为含税价格，不含税金额为 元，增值税税率为 %，税费金额为 元），除本合同另有约定外，合同总价不调整。如合同有效期内，因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。因乙方原因导致上述增值税税率提高的，含税价格不作调整。

- （2）固定单价合同。固定的综合单价如下：

- ◆ 展示区（商业）（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 商业（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ SOHO 办公（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 办公（含独栋办公）（建筑类型）按【 】元/平方米计；
- ◆ 地下车库（建筑类型）按【 】元/平方米计。
- ◆ 装配式设计费按【 】元/平方米计。

本项目总建筑面积暂估为【207004】平方米，设计费总价（含增值税）暂定为¥【7,723,553.32元】元（大写人民币【柒佰柒拾贰万叁仟伍佰伍拾叁元叁角贰分】）。其中，不含税价款为¥【7,286,371.06元】元，增值税为¥【437,182.26元】元，适用税率为【6%】。如合同有效期内，因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。因乙方原因导致上述增值税税率提高的，含税价格不作调整。本合同约定的设计人各项义务全部完成后双方应当进行设计结算，设计人提交结算报告并经发包人书面确认后，方可支付剩余款项。

设计费用以固定的综合单价×总建筑面积计算，具体各设计阶段设计费用见附件10：



系方式等)

附件 5: 设计服务工作计划

附件 6: 供方廉洁协议-常规类

附件 7: 深莞施工图质量管控细则

附件 8: 设计错误的分类

附件 9: 乙方资质证明

附件 10: 各设计阶段设计费用

附件 11: 本合同项下工程设计限额

(以下无正文)

甲方: 深圳融华置地投资有限公司

法定代表人或委托代理人: 田军

签署日期: 2021 年 4 月 6 日

乙方: 洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人或委托代理人: 蒋洪

签署日期: 2021 年 4 月 6 日

(如本合同采用电子签章的, 合同签署日期以最后一方电子签章完成之日为准)



附件 4: 设计团队名单

设计团队组成 (专业分工)	设计师 姓名	职称/职业 资质	证书编号	设计经验	联系方式
设计总负责人	邓振华	工程师 一级注册建筑师	165101668	11年	
建筑技术定案人	孙强	高级工程师 一级注册建筑师 四川省消防协会专家委员会专家	075100896	28年	
执行设计负责人	何艳	工程师	/	9年	
建筑专业负责人	李坤	工程师	/	9年	
建筑专业负责人	黎旭阳	工程师	/	8年	
结构技术定案人	于岷红	教授级高级工程师 一级注册结构工程师 四川省第三届超限高层建筑工程抗震设防审查专家库专家	S995100602	40年	
结构专业负责人	程小刚	高级工程师 一级注册结构工程师	S105101887	16年	
结构专业负责人	杜一	工程师	/	8年	
机电专业技术定案人	孙滨	高级工程师 公用设备注册工程师 (给水排水)	CS144400954	15年	



给排水专业负责人	敖翔	工程师	/	12年	
给排水专业负责人	黄轩民	工程师	/	8年	
给排水专业副负责人	李荣	工程师	/	5年	
电气专业负责人	黄锦富	工程师	/	9年	
电气专业副负责人	钟南西	工程师	/	6年	
暖通专业负责人	黄运龙	工程师 注册公用设备工程师（暖通空调）	CN195100649	9年	
暖通专业副负责人	张慧	工程师	/	6年	
装配式负责人	任洪刚	工程师 一级注册结构工程师	/	9年	



②广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6 及 EF-7 地块

广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6 及 EF-7 地块施工图设计合同

工程名称：广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6 及 EF-7
地块施工图设计

合同编号：GZ-XPWF-SJHT-2021-0042

甲 方 1：广州市白云区新市街小坪经济联合社

甲 方 2：广州市小坪房地产开发有限公司

乙 方：洲宇设计集团股份有限公司

签订日期：2021 年 7 月 30 日

签约地址：广州市白云区



12.1.1 甲方向乙方出具的设计任务书（见附件一）

12.1.2 招投标文件

12.1.3 甲方提交的其他基础资料

12.2 建筑结构的设计使用年限：50年

第十三条 委托项目概况

13.1 项目名称：广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6 及 EF-7 地块施工图设计

13.2 建设规模：具体详见附件《设计任务书》。

13.3 本项目实行限额设计，限额设计值按合同条款及附件设计任务书执行。

第十四条 设计内容、深度及质量控制

14.1 需配合规划、方案设计单位设计工作，担任规划、方案设计顾问。在满足国家现行规范的设计深度要求、满足总体规划深度及设计质量标准要求的准则下，完成用地红线范围内所有建筑物、构筑物的方案深化、初步设计、施工图设计及施工配合工作，完成包括但不限于规划报建、单体方案报建、初步设计评审（含初步设计概算）、超限审查（含专家费用）、基坑支护审查（含专家费用）、施工图审查及节能审查备案、绿色建筑、海绵城市等从规划阶段至施工图完成全阶段各项报建工作等

14.2 作为设计总包单位配合异型结构、室内外装修等专项设计，完成审核，并盖审核章。

14.3 配合各设备专业厂商完成专项设计，并盖审核章。

14.4 配合室外配套工程、室外环境工程，完成与主体设计的衔接。

14.5 针对政府强制要求，配合甲方完成对新材料新技术应用的研究。

14.6 全力配合甲方完成报审报建工作，直至报批完成。

14.7 按照甲方要求完成宗地内所有建筑物的合同附图及审核各部分面积指标。

14.8 乙方向甲方交付的设计文件明细及各阶段节点：

详见设计任务书内容。

第十五条 甲方应向乙方提交的资料及文件清单

序号	资料及文件名称	份数	提交日期
1	设计任务书	1	本合同签订当天
2	建筑红线图及电子文件	1	本合同签订当天
3	规划局规划要点批文	1	合同签订后当天
4	室外市政管线资料	1	合同签订后 5 天
5	建筑方案设计文件（含电子文件）	1	本合同签订当天



6	地质详勘报告、地震安评报告	1	提供详勘要求后初步设计开始前
7	各阶段政府及供电供水部门有关批文与附图（附表）	1	批出后 2 天内

第十六条乙方应向甲方交付的设计资料及要求

详见附件一设计任务书内容。

第十七条 设计费及付款方式

17.1 本合同建筑工程设计收费暂定含税总价为：¥ 15,520,247.00 元（大写：人民币壹仟伍佰伍拾贰万零贰佰肆拾柒元整）的价格，其中包含增值税¥ 878,504.55 元，不含税金额为：¥ 14,641,742.45 元。本工程需开具 6% 增值税专用发票。计价方式为综合单价包干。如因国家政策对增值税税率调整，则参照国家相关部门公布的政策规定执行，不含税价保持不变，无需另行签订补充协议说明。

设计费单价按下表清单单价执行。最终结算设计费按单价不变，建筑设计按实测实量的建筑面积结算。

17.1.1 设计费明细：

地块	收费项	类型	暂定规模（建筑面积㎡）	含税单价（元/㎡）	含税金额（元）	备注
复建 EF-5	建筑设计	甲级写字楼	72273.00			
		商业	85781.00			
		酒店	15000.00			
		山姆会员店	18406.00			
		地下室	87600.00			
		A1、主体小计	279060.00	/	8,405,043.00	
	分项	基坑支护设计	18500.00			坑展开面积计
		人防工程设计	29730.00			
		绿色建筑设计	279060.00			面积计
		海绵城市设计（总用地）	48657.00			面积计
		BIM 设计	260654.00			
		B1、分项小计	/	/	2,873,087.00	



复建 EF-6	C1 小计 (A1+B1)		/	/	11,278,130.00	
	建筑设计	平层公寓	15000.00			
		商业	3262.00			
		地下室	5113.00			
	A2、主体小计		23375.00	/	449,668.00	
	分项	基坑支护设计	3875.00			基坑展开面积计
		绿色建筑设计	23375.00			筑面积计
		海绵城市设计	4348.00			按用地面积计
		二次机电设计	15652.00			修面积计
		B2、分项小计		/	/	351,172.00
C2 小计 (A2+B2)		/	/	800,840.00		
复建 EF-7	建筑设计	产业办公	43340.00			
		宏城医疗办公	35000.00			
		商业	2400.00			
		地下室	22607.00			
	A3、主体小计		103347.00	/	2,783,912.00	
	分项	基坑支护设计	7037.00			展开面积计
		绿色建筑设计	103347.00			筑面积计
		海绵城市设计	17059.00			用地面积计
		二次机电设计	24222.00			
		B3、分项小计		/	/	657,365.00
C3 小计 (A3+B3)		/	/	3,441,277.00		
合计		/	/	15,520,247.00		

注：①综合单价已包含设计阶段乙方提供每周至少一次设计服务的差旅费、以及工程开始施工后，乙方负责派各相关专业负责人每周一次或应甲方项目部要求到施工现场解决施工中发现的设计图纸问题，并及时配合处理施工中发生的与设计有关的问题所产生的一切费用，此部分不再另行计费。

②以上综合单价含相关专家评审费用，设计图报建相关费用等。

③EF-5 地块已有专业的机电顾问单位，且机电顾问单位服务内容已包含方案设计阶段及扩初设计阶段工作内容，主体施工图单位在方案阶段无需重复上述工作内容，但需参与方案设计及扩初设计的过程，了解设计意图并复核方案的合理性。



第 页

甲方1(盖章): 广州市白云区新市街小坪
经济联合社

法定代表人(法人章):

签约代表:

甲方2(盖章): 广州市小坪房地产开发有

限公司
法定代表人(法人章):

签约代表:

纳税人识别号: 91440101070160974Q

公司地址: 广州市白云区小坪西路23号二
楼201房

开户银行: 东莞银行广州白云支行

账号: 570009807009297

乙方(盖章): 洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人(法人章):

签约代表:

纳税人识别号: 915100007091648110

公司地址: 四川省成都市天府新区华府大道1号蓝润置地广
场1号楼27-30楼

开户银行: 中国光大银行股份有限公司成都小天竺支行

账号: 78300188000049162

签约日期: 2021年7月30日



附件二、主创设计师及项目负责人组成及责任明细

主创设计师及项目负责人组成及责任明细

一、设计主创人员的组成

经双方协商，确定承担本工程设计的主创设计师为郭浩，其他设计人员包括冯晓、何艳、于岷红、程小刚、孙滨、杨柳、何毅、吕婵，本工程的项目负责人是杨红艳。

二、在设计过程中的方案变更，与其它设计单位（施工图、装修、环境、专业公司）的配合，应由以上几位主创人员中的一位参与并主持；其中对总图、户型平面及建筑外立面，必须由以上几位工程师共同参与设计；出方案册前甲、乙双方设计协调会，必须由以上几位主创人员中不少于二位参加，最终方案册由以上几位主创人员会签才能出图。

三、设计主创人员应控制各项设计技术经济指标与规划要点吻合。解答甲方及政府主管部门提出的问题，并根据政府批文修改相关设计。在报建过程中配合甲方填写相关表格。

四、乙方在整个项目中起龙头作用，因此应协调项目环境及装修概念设计；环境及装修设计单位提交设计文件后，有责任提出评审意见，并参加甲方组织的评审会。当建筑、装修、环境设计有矛盾或接口处较难界定分工时，由乙方配合甲方提出解决问题的办法，并进行必要的协调。

五、项目团队名单：

序号	姓名	职 务	学 历	工作年限	在本项目的职责说明
1	高松	高级董事/集团 执行总裁	本科	19 年	项目经理
2	杨红艳	高级董事/广州 分公司总经理	本科	20 年	执行项目经理
3	郭浩	公建事业部建 筑室主任	本科	10 年	设计总负责人
4	冯晓	技术中心负责 人	本科	18 年	建筑专业审定人
5	何艳	公建事业部建 筑室副主任	本科	9 年	建筑专业负责人
6	梁焕翠	广州分公司建 筑部执行总监	本科	14 年	建筑专业副负责人
7	黎旭阳	公建事业部建 筑室主任工程 师	本科	10 年	建筑专业副负责人
8	于岷红	集团总结构工 程师	本科	41 年	结构专业审定人



9	程小刚	公建事业部结构室主任	硕士	17 年	结构专业负责人
10	张时如	广州分公司结构部门负责人	硕士	8 年	结构专业负责人
11	孙振威	三公司公建事业部结构室主任工程师	硕士	7 年	结构专业负责人
12	孙滨	高级董事/三公司副总经理/BIM 中心负责人	本科	16 年	机电专业总协调人
13	杨柳	三公司给排水室主任	本科	14 年	给排水专业负责人
14	谢海秀	广州分公司给排水部门负责人	硕士	8 年	给排水专业负责人
15	黄轩民	三公司给排水室主任工程师	硕士	9 年	给排水专业负责人
16	何毅	三公司暖通室副主任	本科	12 年	暖通专业负责人
17	黄运龙	三公司暖通室主任	本科	10 年	暖通专业负责人
18	江志华	广州分公司暖通部门负责人	本科	9 年	暖通专业负责人
19	吕婵	三公司电气室主任工程师	硕士	15 年	电气专业负责人
20	杜贵军	三公司电气室主任工程师	本科	17 年	电气专业负责人
21	新建峰	广州分公司电气部门负责人	本科	13 年	电气专业负责人



9. 电气专业审定人-冉孟江

(1) 注册电气工程师（供配电）

使用有效期: 2026年06月01日
- 2026年11月28日



中华人民共和国注册电气工程师(供配电)
注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册电气工程师(供配电)的执业凭证, 准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓 名: 冉孟江

性 别: 男

出生日期: 1987年06月29日

注册编号: DG20235101217

聘用单位: 洲宇科技集团股份有限公司

注册有效期: 2026年05月27日-2029年05月26日



个人签名: 冉孟江

签名日期: 2026.6.1

中华人民共和国
住房和城乡建设部



发证日期: 2026年05月27日

(2) 高级工程师

本证书表明持证人符合国家颁布的《专业技术职务试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。

The certificate indicates that the holder has the qualifications of the related professional and technical positions as stipulated in the national regulations — Provisional Regulations for Professional and Technical Positions.

成都市人力资源和社会保障局制发
Chengdu Human Resources
and Social Security Bureau

编号: 20190093837



(颁证部门钢印)

姓名 冉孟江
Full Name

性别 男
Sex

身份证号 5010119870629807X
ID Number

专业名称 建筑电气
Speciality

资格名称 高级工程师
Professional Qualification

四川省工程技术高级职
评审组织 成都评审委员会
Appraisal Organization

评审时间 2020年12月15日
Appraisal Date

批准时间 2021年5月13日
Approval Date

查询码 A200121021719059
Query Code



(3) 业绩证明材料

①深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段

合同编号: SG20241057



深圳前海建设工程施工合同

(第一册 共三册)

甲方: 深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方: 中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司
公司

工程名称: 深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施

工总承包 (EPC)

签署日期: 2024年 10月 15日



第一部分 协议书

甲方（发包人）：深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方（承包人）：中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司

其中，联合体牵头人（全称）：中建一局集团建设发展有限公司

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

第一条 工程概况

1.1 工程名称：深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施工总承包（EPC）

1.2 工程地点：深圳市前海深港合作区十单元 01 街坊

1.3 工程立项批准文号：深前海备案〔2024〕0098 号

1.4 建设规模：总占地面积 64504.46 平方米，一期 40626.8 平方米

总建筑面积 466386.03 平方米，一期 330640.10 平方米

面积指标以最终批复结果为准。

1.5 工程简介：项目位于前海十单元 01 街坊，项目用地面积约 64504.46 平方米，暂定计规定容建筑面积约 337950 平方米。项目暂定分为两期开发。其中，一期开发范围为临近听海大道的 10-01-04 地块、10-01-05 地块、10-01-06 地块及诚信二街部分市政道路地块。一期 II 标段范围内地下室建筑面积约为 64566.54 平方米，10-01-04 地块内上部 2 栋塔楼，分别约为 217 米和 107 米（功能为研发用房）。塔楼与塔楼之间及塔楼与其他地块之间设有约 50 米高、跨度约为 32 米的空中连廊。地上建筑面积约 178272.42 平方米。一期 II 标段范围内幕墙面积约 107978 平方米，主体建筑幕墙系统类型主要为单元式玻璃幕墙系统等。（面积指标及建筑高度以最终批复结果为准）

1.6 资金来源：☐ 财政资金 ☒ 自有资金



1.7 关于项目名称的说明：本项目建筑物命名为深港智汇风华产业园，项目国家统一编码为 2212-440305-04-01-195782，曾用名前海十单元 3 小镇、前海十单元 01 街坊、前海深港创新科技园、前海深港创新产业园、深港智汇产业园（风华），上述各项目名称均指同一项目。

第二条 工程承包范围、工程内容

工程范围：项目一期 II 标段范围。

工程内容：

包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

1.负责配合业主办理项目中标至竣工备案涉及的所有报批报建手续。

2.承担项目一期总承包管理责任，对一期范围内的承包工程进行管理、协调，并向其他工程承包人提供配合服务。承担设备设施联合调试、联合验收组织、落实的总体统筹工作。

3.主体施工图设计工作：10-01-04 地块、10-01-05 地块及相联系（包含各类构筑物、连廊等）的地上全部主体施工图设计工作。涉及本项目的专项设计包括但不限于：建筑、结构（含钢结构）、通风与空调、给排水、电气、幕墙、外立面（含门窗）、燃气、消防、相应的管线综合、管线综合统筹、装配式建筑、绿建（达到国家三星标准）、节能评估、海绵城市、车位划线及交通标识设计（一期全范围）、交通优化设计（包含项目一、二期全范围）等设计专业，以及上述相关的深化设计、施工配合、竣工图编制以及按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。配合地下室设计单位完成相关设计工作。

4.工程采购：完成本工程范围内所需的所有材料和设备的采购、运输及安装、调



暂列金额为(小写):

(2) 设计费为人民币(大写) 伍佰叁拾伍万壹仟伍佰伍拾捌元柒角 (小写: ¥5351558.70) 不含税金额为¥5048640.28元, 增值税额(大写) 叁拾万零贰仟玖佰壹拾捌元肆角贰分 (小写: ¥302918.42);

5.2 合同净下浮率

该项目总的下浮率 $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})$, 为 16.18%。

不可竞争费用=安全文明施工措施费+清单约定不可竞争的部分+暂列金额

5.3 项目单价: (详见承包人的投标报价书)。

5.4 工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: 中建一局集团建设发展有限公司(农民工工资)

工人工资款支付专用账户开户银行: 招商银行股份有限公司深圳福田支行

工人工资款支付专用账户号: 010900050510988

5.5 合同单价

详见承包人的投标报价书。

第六条 组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 本合同第四部分的补充条款;
- (5) 本合同第三部分的专用条款;
- (6) 本合同第二部分的通用条款;
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;



第十条 合同生效

本合同订立时间：2024 年 10 月 15 日

订立地点：深圳市前海深港现代服务业合作区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式 11 份，不分正本与副本，均具有同等法律效力，发包人执 7 份，
承包人执 4 份。

（本页以下无正文内容）



(续上页)

甲 方:	深圳市前海深港创新产业发展有限公司	乙 方:	中建一局集团建设发展有限公司
地 址:	深圳市前海合作区桂湾五路前海大厦T1	地 址:	北京市朝阳区望花路西里 17 号
电 话:		电 话:	15022610538
传 真:		传 真:	010-64729396
开 户 银 行:		开 户 银 行:	交通银行股份有限公司北京阜外支行
账 号:		账 号:	02109201101
法定代表人或		法定代表人或	林仕江
其授权的代理人:		其授权的代理人:	
	(签字)		(签字)

日期: 2024 年 10 月 15 日

乙 方:	洲宇设计集团股份有限公司
地 址:	广州市番禺区南村镇员岗大道东路河网 221-229 单位
电 话:	13533959052
传 真:	
开 户 银 行:	
账 号:	
法定代表人或	蒋洪
其授权的代理人:	
	(签字)

日 期: 2024 年 10 月 15 日



附件6 承包人项目管理机构配备情况表

项目管理机构配备情况表（与技术标书一致）

职务	姓名	职称	上岗资格证明			
			证书名称	级别	证号	专业
项目指挥长	邱德明	高级工程师	职称证	高级	(2023) 11010425	建筑工程技术
EPC项目负责人	赵国恒	正高级工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 正高级	京 1112014201 428548 京建安B(201 5) 0108894 (2020) 10000051	建筑工程
设计负责人	林血春	高级工程师	注册建筑师证 职称证	一级 高级	2019510187 3 2019006112 3	建筑设计
施工项目经理1	卞昆	高级工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 高级	京 1112017201 743993 京建安B(201 8) 0149966 (2022) 11010811	建筑工程
施工项目经理2	靳转喜	工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 中级	京 1112020202 101524 京建安B(202 1) 0192147 (2022) 12010184	市政公用工程
建筑专业设计负责人	成双	高级工程师	注册建筑师证 职称证	一级 高级	2019510190 9 2019020607 6	建筑设计
结构专业设计负责人	李法冰	高级工程师	注册结构工程师证 职称证	一级 高级	S075101617 00050547	建筑结构
电气专业设计负责人	冉孟江	高级工程师	注册电气工程师证 职称证	一级 高级	DG23510125 7 2019009383 7	建筑电气
暖通空调专业设计负责人	王姣	高级工程师	注册暖通空调专业工程师证 职称证	一级 高级	SH23510000 8 20177057	暖通空调
给排水专业设计负责人	孙滨	高级工程师	注册公用设备工程师证 职称证	一级 高级	CS14440095 4 2019006830 9	给排水



②合肥包河经开区 BH15-05、BH15-06 地块商业项目



合肥包河经开区 BH15-05、BH15-06 地块商业项目
建筑施工图设计合同

合同编号: P0265.P0265-Z02-P0265-06sy-2021-09-0003

委托方 (甲方): 合肥骏沃房地产开发有限公司

联系地址: 安徽省合肥市包河区骆岗街道经济开发区管委会花园大道 582 号五楼 513 室

联系电话: 0551-65580132

设计方 (乙方): 洲宇设计集团股份有限公司

联系地址: 安徽省合肥市蜀山区潜山路与政通路交口天珑广场卓誉中心 3001 室

联系电话: 0551-65536686

根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及其他有关法律法规的相关规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,就合肥包河经开区BH15-05、BH15-06地块商业项目(以下简称“本项目”)建筑施工图设计及本项目建设全过程的设计配合相关事宜协商一致,为明确双方权利义务,特签订本合同,以资双方共同遵守。

1 项目概况及设计内容

1.1 项目概况

1.1.1 本项目位于安徽省合肥市包河区花园大道路,东至上海路,西至北京路,南至西安路,北至花园大道。

1.1.2 本项目建设用地面积为 37402 m^2 ,总建筑面积 222100 m^2 ,其中地上计容建筑面积 149600 m^2 ,地下室建筑面积 72500 m^2 ,其他经济技术指标要求及高度限制详见政府主管部门的批准文件。

1.2 设计内容

乙方根据甲方要求为本项目提供设计服务,包括但不限于:

1.2.1 本项目施工图设计的全部内容,包括人防设计、方案报批配合(含方案文本制作、政府沟通、电子报规等)及方案套签、地库方案优化设计、日照分析报告和施工图审查配合(含图纸送审、沟通等)、抗震专项审查配合、装修配合设计(含按精装修设计的布点方案,包括但不限于住宅批量精装、物管用房保安宿舍改造、楼栋内实景样板房装修改造及小区会所的装修改造)、售楼处及临时样板房设计、红线内挡土墙设计、红线内给排水管网及雨污管网设计,红线内的综合管网设计、精装二次机电设计、精装报验配合及套签并出图、PC 或三板以及幕墙设计图纸的免费套图签等。

1.2.2 本项目建设全过程的设计配合工作,乙方应及时向甲方提供报建、验收等过程所需的各





4.24 未经甲方书面同意，乙方不得将本合同规定的乙方的任何工作交给第三者完成，也不得将本合同赋予乙方的权利让给任何第三者，或由第三者承继。

5 合同价款

5.1 本合同含税暂定总价为（大写）人民币陆佰叁拾柒万叁仟元（¥ 6373000 元）。该合同总价款包含增值税，增值税税率为 6%。其中不含税金额为 ¥ 6012264.15 元，税金 ¥ 360735.85 元。本合同价款包括乙方完成本合同约定所有工作所需的各项相关费用及应交纳的各项税金，同时还包括本项目红线范围内所有建筑物、构筑物室内精装修所涉及的后期改造配合工作，包括但不限于室内建筑、结构、水电、暖通等专业的设计修改配合费用。

5.2 本合同价款包括甲方满意度专项及履约后评估优良供应商额外奖励金，该两项资金结合乙方实际履约情况予以支付。

5.2.1 合同总价款中的 5% 为满意度专项资金。本合同履行期间，甲方两次及以上书面投诉乙方服务时，甲方可从第 6.1 条款表 3 的“第四次付款”中直接扣除满意度专项资金，即合同总价款的 5%，合人民币叁拾壹万捌仟陆佰伍拾元整（¥ 318650 元）；

5.2.2 合同总价款中的 5%（即第 6.1 条款中的“第四次付款”）为图纸质量优良额外奖励金。本合同项下施工图设计完成后，甲方组织对图纸进行复审，复审得分 ≥ 80 分，图纸质量优良额外奖励金全额支付； $70 \leq$ 复审得分 < 80 分，支付图纸质量优良额外奖励金的 70%； $60 \leq$ 复审得分 < 70 分，支付图纸质量优良额外奖励金的 50%；复审得分 < 60 分，甲方可不予支付图纸质量优良额外奖励金。

备注：

（1）复审打分规则详见本合同附件 2：《各专业审图要点得分表》；

（2）项目复审得分为各专业加权，复审得分 = 建筑 $\times 35\%$ + 结构 $\times 35\%$ + 给排水 $\times 10\%$ + 暖通 $\times 5\%$ + 电气 $\times 15\%$ ；

5.2.3 合同价款包含项目各阶段设计变更修改费用及 8 套蓝（白）图及电子版变更文件的费用。如项目发生颠覆性的变化修改（单次设计变更修改量超过 40% 以上，修改量不累计），甲、乙双方协商修改费用。

5.2.4 甲方要求乙方提供的蓝图数量超出合同约定时，甲方向乙方支付超出部分的晒图成本费，成本费按照 1 张 A1 蓝图 2 元计算，其他图号按面积折算成 A1 计算。

5.3 合同价款计算及结算方式

5.3.1 本合同价款采用含税固定单价，合同总价款按“含税固定单价”本项目建筑面积”进行结算。

5.3.2 本合同含税固定单价详见下表。

序号	分项目名称	暂定建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	地上建筑面积	149600	/	/





1.1	办公	36500		
1.2	公寓	30000		
1.3	MALL	80000		
1.4	配套	3100		
2	地下建筑面积	72500	/	/
2.1	地下商业	5000		
2.2	地下超市	5000		
2.3	非人防地下车库	52028		
2.4	人防地下车库	10472		
3	方案深化	222100		
合计				6373000 (取整)

5.3.2.1 本项目建筑面积结算：施工图审查完成后，双方以办理工程规划许可证的图纸为依据，按国家测绘面积计算规范对审查通过的施工图进行建筑面积计算，并作为合同总价款的结算依据；采用构架或其他方式改造赠送的面积均不计入建筑面积计算合同价款。

5.3.2.2 结算面积与本合同约定暂定面积相差在 $\pm 1\%$ 以内，合同价款不调整，超过 $\pm 1\%$ 的部分则按本条约定作相应调整。

5.4 甲方有权组织第三方对乙方施工图进行设计优化，如果优化后的施工图预算、钢筋用量、砼用量比优化前减少超过10%（优化结果应尊重双方确认的建筑方案，保证建筑最终效果及功能不变），应由乙方支付该部分第三方优化费用。

6 付款方式

6.1 基于乙方完成合同约定的工作内容并满足“表3”的付款条件，甲方按照“表3”约定向乙方支付合同价款。

表3:

付款次序	占总价款比例	付费金额（元）	付款条件及时间
第一次付款			乙方完成施工图送审并通过审查，且取得工程规划许可证后15个工作日内
第二次付款			乙方完成实际施工及改图后15个工作日内
第三次付款			乙方提交精装二次机电图纸并经甲方确认后





(以下无正文)

甲方：合肥骏沃房地产开发有限公司

法定代表人（或授权代表）：



乙方：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：



开户银行：中国光大银行股份有限公司

成都小天竺支行

银行账号：7830 0188 0000 4916 2

签订日期：2021 年 6 月 20 日





附件 1：人员名单

序号	姓名	性别	学历	专业	技术职称	本项目拟任职务
1	易增华	男	本科	建筑	高级工程师	项目经理
2	黄星	男	本科	建筑	工程师	商业设总
3	王霞	女	本科	建筑	工程师	建筑专业负责人
	许广智	男	本科	建筑	高级工程师	建筑总工
4	黄海军	男	本科	结构	一级注册结构工程师	结构总工
	蒋昌润	男	本科	结构	工程师	结构专业负责人
	李法冰	男	本科	结构	一级注册结构工程师	结构总工
	龚维锋	男	本科	结构	一级注册结构工程师	结构专业负责人
	何龙	男	本科	电气	工程师	电气专业负责人
	冉孟江	男	本科	电气	高级工程师	电气专业负责人
	詹万正	男	本科	电气	工程师	电气专业负责人
	李广浩	男	本科	给排水	工程师/注册公用设备工程师 (给水排水)	给排水专业负责人
	李荣	男	本科	给排水	/	给排水专业负责人
	杨磊	男	本科	给排水	工程师	给排水专业负责人
	邹帅	男	本科	暖通	工程师	暖通专业负责人
	曾世奇	男	本科	暖通	工程师	暖通专业负责人
	朱琦彬	男	研究生	暖通	工程师	暖通专业负责人



10. 电气专业负责人-杜贵军

(1) 中级工程师

姓 名	杜贵军	
性 别	男	
出生年月	1981年6月	审 批 机 关
专业名称	电气	任职资格时间
资格名称	工程师	批 准 时 间
		发 证 时 间

本证书表明持证人符合国家颁布的《试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。 编号 NO : 1-74561	This is to certify that the credential holder is up to the tenure of the corresponding professional and technical position prescribed in the Proposed Regulations issued by the state and therefore has full qualifications for the corresponding professional and technical position. Chengdu Reform Of Professional Title Leading Group Made
--	--



(2) 业绩证明材料

①广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6 及 EF-7 地块

广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6
及 EF-7 地块施工图设计合同

工程名称：广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6 及 EF-7
地块施工图设计

合同编号：GZ-XPWF-SJHT-2021-0042

甲 方 1：广州市白云区新市街小坪经济联合社

甲 方 2：广州市小坪房地产开发有限公司

乙 方：洲宇设计集团股份有限公司

签订日期：2021 年 7 月 30 日

签约地址：广州市白云区



12.1.1 甲方向乙方出具的设计任务书（见附件一）

12.1.2 招投标文件

12.1.3 甲方提交的其他基础资料

12.2 建筑结构的设计使用年限：50年

第十三条 委托项目概况

13.1 项目名称：广州小坪村项目铁路东复建商业 EF-5、EF-6 及 EF-7 地块施工图设计

13.2 建设规模：具体详见附件《设计任务书》。

13.3 本项目实行限额设计，限额设计值按合同条款及附件设计任务书执行。

第十四条 设计内容、深度及质量控制

14.1 需配合规划、方案设计单位设计工作，担任规划、方案设计顾问。在满足国家现行规范的设计深度要求、满足总体规划深度及设计质量标准要求的准则下，完成用地红线范围内所有建筑物、构筑物的方案深化、初步设计、施工图设计及施工配合工作，完成包括但不限于规划报建、单体方案报建、初步设计评审（含初步设计概算）、超限审查（含专家费用）、基坑支护审查（含专家费用）、施工图审查及节能审查备案、绿色建筑、海绵城市等从规划阶段至施工图完成全阶段各项报建工作等

14.2 作为设计总包单位配合异型结构、室内外装修等专项设计，完成审核，并盖审核章。

14.3 配合各设备专业厂商完成专项设计，并盖审核章。

14.4 配合室外配套工程、室外环境工程，完成与主体设计的衔接。

14.5 针对政府强制要求，配合甲方完成对新材料新技术应用的研究。

14.6 全力配合甲方完成报审报建工作，直至报批完成。

14.7 按照甲方要求完成宗地内所有建筑物的合同附图及审核各部分面积指标。

14.8 乙方向甲方交付的设计文件明细及各阶段节点：

详见设计任务书内容。

第十五条 甲方应向乙方提交的资料及文件清单

序号	资料及文件名称	份数	提交日期
1	设计任务书	1	本合同签订当天
2	建筑红线图及电子文件	1	本合同签订当天
3	规划局规划要点批文	1	合同签订后当天
4	室外市政管线资料	1	合同签订后 5 天
5	建筑方案设计文件（含电子文件）	1	本合同签订当天



6	地质详勘报告、地震安评报告	1	提供详勘要求后初步设计开始前
7	各阶段政府及供电供水部门有关批文与附图（附表）	1	批出后 2 天内

第十六条乙方应向甲方交付的设计资料及要求

详见附件一设计任务书内容。

第十七条 设计费及付款方式

17.1 本合同建筑工程设计收费暂定含税总价为：¥ 15,520,247.00 元（大写：人民币壹仟伍佰伍拾贰万零贰佰肆拾柒元整）的价格，其中包含增值税¥ 878,504.55 元，不含税金额为：¥ 14,641,742.45 元。本工程需开具 6% 增值税专用发票。计价方式为综合单价包干。如因国家政策对增值税税率调整，则参照国家相关部门公布的政策规定执行，不含税价保持不变，无需另行签订补充协议说明。

设计费单价按下表清单单价执行。最终结算设计费按单价不变，建筑设计按实测实量的建筑面积结算。

17.1.1 设计费明细：

地块	收费项	类型	暂定规模（建筑面积㎡）	含税单价（元/㎡）	含税金额（元）	备注
复建 EF-5	建筑设计	甲级写字楼	72273.00			
		商业	85781.00			
		酒店	15000.00			
		山姆会员店	18406.00			
		地下室	87600.00			
		A1、主体小计	279060.00	/	8,405,043.00	
	分项	基坑支护设计	18500.00			坑展开面积计
		人防工程设计	29730.00			
		绿色建筑设计	279060.00			面积计
		海绵城市设计（总用地）	48657.00			面积计
		BIM 设计	260654.00			
		B1、分项小计	/	/	2,873,087.00	



复建 EF-6	C1 小计 (A1+B1)		/	/	11,278,130.00	
	建筑设计	平层公寓	15000.00			
		商业	3262.00			
		地下室	5113.00			
	A2、主体小计		23375.00	/	449,668.00	
	分项	基坑支护设计	3875.00			基坑展开面积计
		绿色建筑 设计	23375.00			建筑面积计
		海绵城市 设计	4348.00			按用地面积计
		二次机电 设计	15652.00			修面积计
		B2、分项小计		/	/	351,172.00
C2 小计 (A2+B2)		/	/	800,840.00		
复建 EF-7	建筑设计	产业办公	43340.00			
		宏城医疗 办公	35000.00			
		商业	2400.00			
		地下室	22607.00			
	A3、主体小计		103347.00	/	2,783,912.00	
	分项	基坑支护设计	7037.00			展开面积计
		绿色建筑 设计	103347.00			面积计
		海绵城市 设计	17059.00			用地面积计
		二次机电 设计	24222.00			
		B3、分项小计		/	/	657,365.00
C3 小计 (A3+B3)		/	/	3,441,277.00		
合计		/	/	15,520,247.00		

注：①综合单价已包含设计阶段乙方提供每周至少一次设计服务的差旅费、以及工程开始施工后，乙方负责派各相关专业负责人每周一次或应甲方项目部要求到施工现场解决施工中发现的设计图纸问题，并及时配合处理施工中发生的与设计有关的问题所产生的一切费用，此部分不再另行计费。

②以上综合单价含相关专家评审费用，设计图报建相关费用等。

③EF-5 地块已有专业的机电顾问单位，且机电顾问单位服务内容已包含方案设计阶段及扩初设计阶段工作内容，主体施工图单位在方案阶段无需重复上述工作内容，但需参与方案设计及扩初设计的过程，了解设计意图并复核方案的合理性。



第 页

甲方1(盖章): 广州市白云区新市街小坪
经济联合社

法定代表人(法人章):

签约代表:

甲方2(盖章): 广州市小坪房地产开发有

限公司

法定代表人(法人章):

签约代表:

纳税人识别号: 91440101070160974Q

公司地址: 广州市白云区小坪西路23号二
楼201房

开户银行: 东莞银行广州白云支行

账号: 570009807009297

乙方(盖章): 洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人(法人章):

签约代表:

纳税人识别号: 915100007091648110

公司地址: 四川省成都市天府新区华府大道1号蓝润置地广
场1号楼27-30楼

开户银行: 中国光大银行股份有限公司成都小天竺支行

账号: 78300188000049162

签约日期: 2021年7月30日



附件二、主创设计师及项目负责人组成及责任明细

主创设计师及项目负责人组成及责任明细

一、设计主创人员的组成

经双方协商，确定承担本工程设计的主创设计师为郭浩，其他设计人员包括冯晓、何艳、于岷红、程小刚、孙滨、杨柳、何毅、吕婵，本工程的项目负责人是杨红艳。

二、在设计过程中的方案变更，与其它设计单位（施工图、装修、环境、专业公司）的配合，应由以上几位主创人员中的一位参与并主持；其中对总图、户型平面及建筑外立面，必须由以上几位工程师共同参与设计；出方案册前甲、乙双方设计协调会，必须由以上几位主创人员中不少于二位参加，最终方案册由以上几位主创人员会签才能出图。

三、设计主创人员应控制各项设计技术经济指标与规划要点吻合。解答甲方及政府主管部门提出的问题，并根据政府批文修改相关设计。在报建过程中配合甲方填写相关表格。

四、乙方在整个项目中起龙头作用，因此应协调项目环境及装修概念设计；环境及装修设计单位提交设计文件后，有责任提出评审意见，并参加甲方组织的评审会。当建筑、装修、环境设计有矛盾或接口处较难界定分工时，由乙方配合甲方提出解决问题的办法，并进行必要的协调。

五、项目团队名单：

序号	姓名	职 务	学 历	工作年限	在本项目的职责说明
1	高松	高级董事/集团 执行总裁	本科	19 年	项目经理
2	杨红艳	高级董事/广州 分公司总经理	本科	20 年	执行项目经理
3	郭浩	公建事业部建 筑室主任	本科	10 年	设计总负责人
4	冯晓	技术中心负责 人	本科	18 年	建筑专业审定人
5	何艳	公建事业部建 筑室副主任	本科	9 年	建筑专业负责人
6	梁焕翠	广州分公司建 筑部执行总监	本科	14 年	建筑专业副负责人
7	黎旭阳	公建事业部建 筑室主任工程 师	本科	10 年	建筑专业副负责人
8	于岷红	集团总结构工 程师	本科	41 年	结构专业审定人



9	程小刚	公建事业部结构室主任	硕士	17 年	结构专业负责人
10	张时如	广州分公司结构部门负责人	硕士	8 年	结构专业负责人
11	孙振威	三公司公建事业部结构室主任工程师	硕士	7 年	结构专业负责人
12	孙滨	高级董事/三公司副总经理/BIM 中心负责人	本科	16 年	机电专业总协调人
13	杨柳	三公司给排水室主任	本科	14 年	给排水专业负责人
14	谢海秀	广州分公司给排水部门负责人	硕士	8 年	给排水专业负责人
15	黄轩民	三公司给排水室主任工程师	硕士	9 年	给排水专业负责人
16	何毅	三公司暖通室副主任	本科	12 年	暖通专业负责人
17	黄运龙	三公司暖通室主任	本科	10 年	暖通专业负责人
18	江志华	广州分公司暖通部门负责人	本科	9 年	暖通专业负责人
19	吕婵	三公司电气室主任工程师	硕士	15 年	电气专业负责人
20	杜贵军	三公司电气室主任工程师	本科	17 年	电气专业负责人
21	新建峰	广州分公司电气部门负责人	本科	13 年	电气专业负责人



②南京 NO. 2020G115 地块 B 区二期

LONGFOR 龙湖

合同编号 NJHT202101000003

龙湖·南京 NO. 2020G115 地块 B 区二期
销商公寓初步设计至施工图设计阶段合同

委托单位：南京名华置业有限公司

设计单位：洲宇设计集团股份有限公司

签约日期：2021 年 09 月



龙湖·南京 NO. 2020G115 地块 B 区二期

销商公寓初步设计至施工图设计阶段建筑设计合同

委托单位：南京名华置业有限公司（以下简称“甲方”）

设计单位：洲宇设计集团股份有限公司（以下简称“乙方”）

甲方委托乙方承担龙湖·南京 NO. 2020G115 地块 B 区二期销商公寓项目（以下简称“本项目”）工程设计工作，经双方协商一致，签订本合同。

1. 设计依据

①《中华人民共和国民法典》（合同编）、《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》、国家及地方有关建设工程勘察设计管理的其他法律、法规和规章

②相关政府主管部门对本项目的批复文件、给定的技术条件和意见要求

③城市规划条例

④工程建设强制性标准

⑤《建筑工程设计文件编制深度规定》等国家及地方有关建设工程勘察、设计深度规定

⑥甲方认可的方案阶段设计成果

⑦甲方提供的施工图设计任务书，以及在设计管理过程中甲方提出的条件、意见和要求

⑧甲方提供的各业态建造标准、配置要求、含量要求

⑨《中华人民共和国民法典》（合同编）、《中华人民共和国建筑法》及其他中华人民共和国和地方有关 BIM 工程设计的现行管理法规和规定。国家及地方有关设计管理法规和规章。

⑩ 甲方提供的 BIM 相关标准、族库、插件、平台。

2. 项目概况

本项目概况详见表 1。

表 1 项目概况表

序号	项目	说明或规划要求
1	建设地点	江苏省南京市浦口区
2	项目用地面积	39485.40 m ²



3	容积率		2.00
4	地上建筑面积(m ²)		90910.56 m ²
		销售商业	44190.74 m ²
		酒店式公寓	46719.82 m ²
		天街及配套	0.00 m ²
5	地下建筑面积(m ²)		42975.57 m ²
	其中	地下商业及配套	0.00 m ²
		地下车库（非人防）	31276.39 m ²
		地下车库（人防）	10728.18 m ²
		设备用房	971.00 m ²
6	其它 /		/

乙方签订本合同前已对现场及周边环境做实地考察,在深入考察现场、了解项目特色的基础上,双方进行沟通与交流,乙方签订本合同开始设计工作。

3. 工作范围与工作阶段

本合同的设计内容为:本项目的初步设计一稿1交付(二版施工图)设计阶段,主要包括但不限于以下内容:

类别	建筑物、构筑物	初步设计	施工图设计	设计审图	设计配合
BIM技术应用	BIM正向设计(具体工作要求见3.1)	√	√	√	√
设计范围	总图设计(含小市政综合管网、内部道路等)	√	√		
	建筑单体设计(含各专业、含室内综合管网、含PC设计及深化图(销售商业、酒店式公寓)、含钢结构及预应力结构,机电设计内容见3.2,结构设计内容见3.3)	√	√		
	人防设计		√		
	景观结构设计		√		
			√		
	其他		√		
			√		
			√		
			√		
			√		



	合同附图（具体工作要求见甲方所发《合同附图绘制标准》）	✓		
	样板房建筑施工图	✓		
设计审图	幕墙二次设计		✓	✓
	灯饰工程		✓	✓
	景观施工图		✓	✓
	广告		✓	✓
	甲方另行指定的室内精装修设计		✓	✓
	其他二次深化设计（涂料、一、二次结构、保温板、钢结构、门窗等）		✓	✓
	导向标识施工图、电力设计、抗震支架设计、虹吸雨水设计		✓	✓
设计配合项	设计单位巡场、施工配合服务（具体工作范围及阶段详见 4.2.4）			✓
	设计单位驻场服务（具体工作范围及阶段详见附录 2）			✓
	循环水处理系统			✓
	园林景观水、电系统设计			✓
	必须由专业设计院进行的水、暖、电、燃气等专项设计			✓
	弱电及智能化工程			✓
	规划方案设计			✓
	报规、报建、外审、取证、意见回复			✓
	后评估及复盘总结			✓
	招标图配合（具体工作要求见 3.5）			✓
	招商配合			✓

3.1 BIM正向设计要求：

本项目按照甲方要求进行 BIM 正向设计，在相应节点提交全专业 BIM 模型；完成模型自审、配合模型修改和交底工作；进行碰撞检查并提交碰撞报告；对设计变更的内容进行相应 BIM 模型和信息的更新；对最终 BIM 整体成果负责；配合甲方使用、测试相关平台及模块；沉淀梳理本项目 BIM 正向相关科研性工作；配合甲方对其它两个项目进行 BIM 模型及图纸互审相关工作；依据甲方要求对于项目模型提供使用手册、现场技术交底讲解及培训服务；配合现场施工，及时解决模型移交及使用过程中出现的问题，保障项目顺利实施；如有反向建模专业，完成反向专业建模，专业及深度详见 5.1.1；

对各分包的 BIM 工作（如有）负有统筹、协调、管理的责任；负责各分包制定适合各自工作内容的 BIM 技术标准，整合并提交业主审核。配合并指导施工总包的 BIM 工作，对施工总包的 BIM 模



LONGFOR 龙湖

合同编号_____

(以下无正文)

甲方：南京名华置业有限公司 (盖章)

乙方：洲宇设计集团股份有限公司

(盖章)

法定代表人：_____

法定代表人：蒋洪

委托代理人：_____

委托代理人：_____

地址：_____

地址：四川省成都市天府新区华府
大道1号蓝润置地广场1号
楼27-30楼

邮政编码：_____

邮政编码：610015

电话：_____

电话：028-85357531

传真：_____

传真：028-85357531

开户银行：_____

开户银行：中国光大银行股份有限公司
成都小天竺支行

银行帐号：_____

银行帐号：78300188000049162

签约时间：2021.10.19

签约地点：南京



附件:

附录1: 设计人员名单

类别	姓名	职称/资质	联系方式
商务对接人	钟书云	/	
项目主持人	成双	一级注册建筑师	8
建筑专业负责人	成双	一级注册建筑师	
建筑主要设计人	黎旭阳	工程师	
建筑主要设计人	郭浩	建筑师	19
建筑主要设计人	陈飞虎	建筑师	
审查人	王伟	一级注册建筑师	
结构专业负责人	于岷红	一级注册结构工程师	
结构主要设计人	孙振威	工程师	
审查人	文定坤	一级注册结构工程师	186
给排水专业负责人	杨柳	工程师	1598
给排水主要设计人	黄轩民	工程师	1345860
审查人	孙滨	注册公用设备工程师	134380
电气专业负责人	杜贵军	工程师	1
电气主要设计人	李旭	工程师	
审查人	陈阳	工程师	59
暖通专业负责人	何毅	工程师	
暖通主要设计人	刘志荣	工程师	
审查人	黄运龙	注册公用设备工程师 (暖通空调)	
BIM 项目负责人	陈功	工程师	
BIM 设计负责人(建筑)	陈功	工程师	
BIM 设计负责人(结构)	杜肖	工程师	8287
BIM 设计负责人(给排水)	刘强	工程师	
BIM 设计负责人(暖通)	王俊楷	工程师	
BIM 设计负责人(电气)	张超华	工程师	



11.暖通专业审定人-王姣

(1) 注册公用设备工程师（暖通空调）

使用有效期: 2026年06月04日
- 2026年12月01日





中华人民共和国注册公用设备工程师(暖通空调)

注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册公用设备工程师
(暖通空调)的执业凭证，准予持证人在执业范围和
注册有效期内执业。

姓 名: 王姣

性 别: 女

出生日期: 1987年10月03日

注册编号: CN20225100838

聘用单位: 洲宇科技集团股份有限公司

注册有效期: 2025年05月20日-2028年05月19日



王姣

个人签名: 王姣

签名日期: 2026.6.4

中华人民共和国
住房和城乡建设部

行政审批专用章
(3)
71010810900461

洲宇科技集团股份有限公司
5101081080369

发证日期: 2025年05月20日

(2) 高级工程师

本证书表明持证人符合国家颁布的《试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。	This is to certify that the credential holder is up to the tenure of the corresponding professional and technical position prescribed in the Proposed Regulations issued by the state and therefore has full qualifications for the corresponding professional and technical position.
编号 NO	Chengdu Reform Of Professional Title Leading Group Made
20177057	

1156		专业名称 Speciality	暖通
		资格名称 Professional Qualification	高级工程师
		评审组织 Appraisal Organization	四川省成都市工程技术 高级职称评审委员会
姓 名 Full Name	王 姣	评审时间 Appraisal Date	2021年12月13日
性 别 Sex	女	批准时间 Approval Date	2022年5月16日
身份证号 ID Number	51162219871003436X	查询码 Query Code	A211322022436079

(3) 业绩证明材料

①深圳深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段

合同编号: SG20241057



深圳前海建设工程施工合同

(第一册 共三册)

甲方: 深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方: 中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司
公司

工程名称: 深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施

工总承包 (EPC)

签署日期: 2024年 10月 15日



第一部分 协议书

甲方（发包人）：深圳市前海深港创新产业发展有限公司

乙方（承包人）：中建一局集团建设发展有限公司/洲宇设计集团股份有限公司

其中，联合体牵头人（全称）：中建一局集团建设发展有限公司

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

第一条 工程概况

1.1 工程名称：深港智汇风华产业园项目一期工程 II 标段设计采购施工总承包（EPC）

1.2 工程地点：深圳市前海深港合作区十单元 01 街坊

1.3 工程立项批准文号：深前海备案〔2024〕0098 号

1.4 建设规模：总占地面积 64504.46 平方米，一期 40626.8 平方米

总建筑面积 466386.03 平方米，一期 330640.10 平方米

面积指标以最终批复结果为准。

1.5 工程简介：项目位于前海十单元 01 街坊，项目用地面积约 64504.46 平方米，暂定计规定容建筑面积约 337950 平方米。项目暂定分为两期开发。其中，一期开发范围为临近听海大道的 10-01-04 地块、10-01-05 地块、10-01-06 地块及诚信二街部分市政道路地块。一期 II 标段范围内地下室建筑面积约为 64566.54 平方米，10-01-04 地块内上部 2 栋塔楼，分别约为 217 米和 107 米（功能为研发用房）。塔楼与塔楼之间及塔楼与其他地块之间设有约 50 米高、跨度约为 32 米的空中连廊。地上建筑面积约 178272.42 平方米。一期 II 标段范围内幕墙面积约 107978 平方米，主体建筑幕墙系统类型主要为单元式玻璃幕墙系统等。（面积指标及建筑高度以最终批复结果为准）

1.6 资金来源：☐ 财政资金 ☒ 自有资金



1.7 关于项目名称的说明：本项目建筑物命名为深港智汇风华产业园，项目国家统一编码为 2212-440305-04-01-195782，曾用名前海十单元 3 小镇、前海十单元 01 街坊、前海深港创新科技园、前海深港创新产业园、深港智汇产业园（风华），上述各项目名称均指同一项目。

第二条 工程承包范围、工程内容

工程范围：项目一期 II 标段范围。

工程内容：

包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

1.负责配合业主办理项目中标至竣工备案涉及的所有报批报建手续。

2.承担项目一期总承包管理责任，对一期范围内的承包工程进行管理、协调，并向其他工程承包人提供配合服务。承担设备设施联合调试、联合验收组织、落实的总体统筹工作。

3.主体施工图设计工作：10-01-04 地块、10-01-05 地块及相联系（包含各类构筑物、连廊等）的地上全部主体施工图设计工作。涉及本项目的专项设计包括但不限于：建筑、结构（含钢结构）、通风与空调、给排水、电气、幕墙、外立面（含门窗）、燃气、消防、相应的管线综合、管线综合统筹、装配式建筑、绿建（达到国家三星标准）、节能评估、海绵城市、车位划线及交通标识设计（一期全范围）、交通优化设计（包含项目一、二期全范围）等设计专业，以及上述相关的深化设计、施工配合、竣工图编制以及按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。配合地下室设计单位完成相关设计工作。

4.工程采购：完成本工程范围内所需的所有材料和设备的采购、运输及安装、调



暂列金额为(小写):

(2) 设计费为人民币(大写) 伍佰叁拾伍万壹仟伍佰伍拾捌元柒角 (小写: ¥5351558.70) 不含税金额为¥5048640.28元, 增值税额(大写) 叁拾万零贰仟玖佰壹拾捌元肆角贰分 (小写: ¥302918.42);

5.2 合同净下浮率

该项目总的下浮率 $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{设计费}-\text{不可竞争费})$, 为 16.18%。

不可竞争费用=安全文明施工措施费+清单约定不可竞争的部分+暂列金额

5.3 项目单价: (详见承包人的投标报价书)。

5.4 工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: 中建一局集团建设发展有限公司(农民工工资)

工人工资款支付专用账户开户银行: 招商银行股份有限公司深圳福田支行

工人工资款支付专用账户号: 010900050510988

5.5 合同单价

详见承包人的投标报价书。

第六条 组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 本合同第四部分的补充条款;
- (5) 本合同第三部分的专用条款;
- (6) 本合同第二部分的通用条款;
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;



第十条 合同生效

本合同订立时间：2024 年 10 月 15 日

订立地点：深圳市前海深港现代服务业合作区

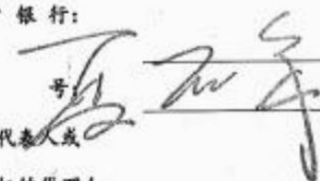
发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式 11 份，不分正本与副本，均具有同等法律效力，发包人执 7 份，
承包人执 4 份。

（本页以下无正文内容）

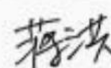


(续上页)

甲 方:	深圳市前海深港创新产 业发展有限公司	乙 方:	中建一局集团建设发展 有限公司
地 址:	深圳市前海合作区桂湾 五路前海大厦T1	地 址:	北京市朝阳区望花路西 里 17 号
电 话:		电 话:	15022610538
传 真:		传 真:	010-64729396
开 户 银 行:		开 户 银 行:	交通银行股份有限公司 北京阜外支行
账 号:		账 号:	02109201101
法定代表人或 其授权的代理人:		法定代表人或 其授权的代理人:	 林仕江
	(签字)		(签字)

日期: 2024 年 10 月 15 日

日期: 2024 年 10 月 15 日

乙 方:	洲宇设计集团股份有限公司
地 址:	广州市番禺区南村镇员 岗大道东路河网 221-229 单位
电 话:	13533959052
传 真:	
开 户 银 行:	
账 号:	
法定代表人或 其授权的代理人:	蒋洪 
	(签字)

日 期: 2024 年 10 月 15 日



附件 6 承包人项目管理机构配备情况表

项目管理机构配备情况表（与技术标书一致）

职务	姓名	职称	上岗资格证明			
			证书名称	级别	证号	专业
项目指挥长	邱德明	高级工程师	职称证	高级	(2023) 11010425	建筑工程技术
EPC项目负责人	赵国恒	正高级工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 正高级	京 1112014201 428548 京建安B(201 5) 0108894 (2020) 10000051	建筑工程
设计负责人	林血春	高级工程师	注册建筑师证 职称证	一级 高级	2019510187 3 2019006112 3	建筑设计
施工项目经理1	卞昆	高级工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 高级	京 1112017201 743993 京建安B(201 8) 0149966 (2022) 11010811	建筑工程
施工项目经理2	靳转喜	工程师	注册建造师证 安全生产考核证 职称证	一级 B证 中级	京 1112020202 101524 京建安B(202 1) 0192147 (2022) 12010184	市政公用工程
建筑专业设计负责人	成双	高级工程师	注册建筑师证 职称证	一级 高级	2019510190 9 2019020607 6	建筑设计
结构专业设计负责人	李法冰	高级工程师	注册结构工程师证 职称证	一级 高级	S075101617 00050547	建筑结构
电气专业设计负责人	冉孟江	高级工程师	注册电气工程师证	一级 高级	DG23510124 7 2019009383	建筑电气
暖通空调专业设计负责人	王姣	高级工程师	注册公用设备工程师证 职称证	一级 高级	CN22510083 8 20177057	暖通空调
给排水专业设计负责人	孙滨	高级工程师	注册公用设备工程师证 职称证	一级 高级	CS14440095 4 2019006830 9	给排水



②四川天府新区中央法务区青岛路站 TOD 综合开发建设项目 13 号地块

正本

合同编号: TFQW-QDLZ-SJ-2023-15

四川天府新区中央法务区青岛路站 TOD 综合
开发建设项目 13 号地块施工图

设计标段合同

发包人(甲方): 成都天府前湾轨道城市发展有限公司

设计人(乙方): 洲宇设计集团股份有限公司



第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：成都天府前湾轨道城市发展有限公司

设计人（乙方）：洲宇设计集团股份有限公司

甲方委托乙方承担四川天府新区中央法务区青岛路站 TOD 综合开发建设项目 13 号地块施工图设计标段合同的设计服务和配合任务，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商一致，共同达成如下协议。

第一条 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 国家及地方有关建设工程设计管理法规和规章；

1.3 建设工程批准文件；

第二条 项目概况

2.1 项目名称：四川天府新区中央法务区青岛路站 TOD 综合开发建设项目 13 号地块施工图设计标段

2.2 项目地点：四川天府新区成都直管区万安街道高饭店村，夔州大道与青岛路东段交汇处

2.3 项目规模：本项目为甲级写字楼，总用地面积约 1.44 万平方米，总建筑面积约 5.663 万平方米，其中地上建筑面积约 2.89 万平方米，地下建筑面积约 2.773 万平方米。

项目实施的最最终项目规模以通过规划相关部门审核的最终规划许可证为准，规模变化甲方不承担违约责任，乙方也不得提出索赔。

2.4 质量要求：符合国家规范、技术标准、政府相关文件及甲方要求，确保通过行政主管部门的施工图审查和满足项目竣工验收的设计要求。

第三条 设计范围、阶段及服务内容

3.1 设计范围及阶段：

项目范围内建筑方案设计优化调整与修改、建筑工程初步设计及施工图设计（含绿建）、红线内外园林绿化工程（方案设计优化调整与修改、初设深化与施工



图)、室外安装工程、装饰装修工程(方案与施工图)、其他专项设计及各项深化施工图、BIM、其他配合工作,完成报规报建并取得相关机构及职能部门审查。主要设计工作范围如下(包括但不限于以下内容):

(1) 建筑工程。含建筑及结构(包括钢结构)、给排水及消防、电气及照明、空调及通风系统、电梯、弱电(含二次深化)、机电顾问、绿色建筑、节能设计、红线外跨市政道路连廊及地下通道(含二次深化)、装配式、海绵城市设计、人防工程、BIM等以及所涉及的地基基础与处理。

(2) 园林绿化工程。含附属建筑、商业连廊(含二次深化)、雨棚(含二次深化)、红线内风雨连廊(含二次深化)、构筑物、道路、景观(含二次深化)、园林绿化、总平景观软装(含二次深化),红线外部分景观、园林绿化、园林小品等以及项目所涉及的永久道路开口,包含项目红线至市政路沿石之间范围的设计。

(3) 室外安装工程。含给排水(满足供水公司及市政排水要求)、通讯、燃气、弱电系统、供电系统(满足供电局要求)、室外照明系统、既有开关站的保护(满足当地供电局要求)、地上地下空间论证等以及项目所涉及的光纤、专网、红线内变配电工程。

(4) 装饰装修工程。含方案设计和施工图设计,装修范围包括,地上部分为所有楼层所有空间;地下部分为大堂、电梯厅、重要公共通道及入口、公共卫生间、食堂等;且包含电梯轿厢、物业办公等功能性区域。

(5) 其他专项设计。建筑门窗、栏板、外部装饰构架、幕墙、钢结构、抗震支架、海绵城市、雨水回用、地下室及总平综合管网(含自来水公司、燃气公司总图及对管道布置有影响的构筑物,比如雨水沟、挡土墙等)、厨房及食堂设计、外立面控制手册、外立面分色分缝图、保温示意图、地面与地下室车位划线及交通安全设施、建筑与总平标识牌系统优化、深化及点位设计(包含大门入口、楼栋等构筑物上项目名称大字)、高低压配电工程和户表工程设计及深化设计、配合供电局审查修改、配合自来水和燃气公司专项设计、光影工程、电梯深化设计、机动车、非机动车和人防出入口楼雨棚及墙面装饰、信报箱、人防工程及建筑公共区域装饰装修、建筑内外装饰装修范围内的暖通、给排水、强弱电、消防的末端设计、弱电根据确定设备的深化设计、机电顾问、销售图拆分、商业及车位销售合同户型



附图及附件、营销产品手册、营销推广使用的销售资料、总平及分栋风险提示等，以上所有发包人投资建设内容。

（6）完成 BIM 建模。建模范围及成果提交包括楼栋所有层、地下室全部区域、地上首层及标准层管网综合的检查报告 PPT；楼栋所有层、地下室全部区域、地上首层及标准层各专业综合的 Navisworks Simulate 可以浏览的电子文件以及 REVIT 模型文件。

（7）完成方案报规报建。项目范围内的所有报规报建服务工作并通过政府相关部门的批准取得相关批复，包括但不限于建设红线范围内所有建筑工程的报规报建工作（含建筑报规调整、室外建筑环境的报规等）。上述范围均含报规报建调整工作，及配套建设绿地风貌报审。

（8）编制设计概算。负责在设计各阶段，按照招标人下达的限额设计指标，编制设计估算（若需）、设计概算，设计概算满足限额设计指标要求。因设计原因导致不满足目标成本要求的，需无条件进行设计优化，直至满足为止。

（9）其他配合工作。施工全过程配合、配合设计概算评审等相关技术服务，负责通过项目初设与施工图评审（包含行政审查及技术图审、供电局方案施工图等相关审查）、配合变更评审，图纸会审、技术交底、现场施工技术指导、施工现场常规检查、隐蔽工程检查验收及竣工验收等。

3.2 服务内容：

详见设计专用合同条款。

第四条 设计周期

整体设计服务工期自合同签订之日起至项目竣工并完成后评估，具体工期根据设计任务书要求。

第五条 合同文件构成

5.1 下列文件组成合同的文件：

- （1） 中标通知书
- （2） 合同协议书
- （3） 设计专用合同条款



差旅费（含乙方的交通、食宿等差旅费用）、餐费、材料费、修改/返工费、专项审查专家评审费、设计变更导致的专家评审费、设计成果知识产权转让费用、保险费、管理费、利润及乙方所应缴纳的所有税费等全部费用。除此之外，甲方无需就本合同项下的设计工作向乙方或第三方支付其他任何费用。

第七条 设计负责人

设计负责人：成双

第八条 其他

8.1 甲乙双方当事人因本合同发生争议应通过友好协商予以解决。协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

8.2 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的来往电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

8.3 本合同所有金额均以人民币进行结算和支付。

8.4 甲方按照工作节点向乙方下达的各阶段设计任务委托书，且甲方有权根据项目需求调整或取消各阶段性任务，乙方不得向甲方提出索赔。

第九条 合同份数及生效

9.1 本合同正本贰份，甲乙双方各执壹份，副本陆份，甲方肆份，乙方贰份。

9.2 本合同自双方签字、盖章之日起生效。

发包人名称：成都天府前湾轨道城市发展有限公司
设计人名称：洲宇设计集团股份有限公司

法定代表人

或委托代理人：

住 所：/

邮政编码：/

电 话：/

（盖章）

法定代表人：

或委托代理人：

住 所：/

邮政编码：/

电 话：/

（盖章）



传 真： /

开户银行： /

银行账号： /

传 真： /

开户银行： /

银行账号： /

合同签订日期：2023 年 8 月 29 日



附件二 设计人员配置组成表

三、设计人员配置

(一) 设计人员配置组成表

序号	职务	姓名	职称	执业或职业资格		职称		备注
				证书名称	证书编号	职称专业	级别	
1	设计负责人	成 双	高级工程师	一级注册建筑师注册证书	20195101909	建筑设计	高级工程师	已购买社保
2	建筑专业负责人	林血春	高级工程师	一级注册建筑师注册执业证书	20195101873	建筑设计	高级工程师	已购买社保
3	结构专业负责人	李法冰	高级工程师	一级注册结构工程师注册执业证书	S075101617	建筑结构	高级工程师	已购买社保
4	给排水专业负责人	李广浩	高级工程师	注册公用设备工程师（给排水）注册执业证书	CS144200411	给排水	高级工程师	已购买社保
5	暖通专业负责人	王皎	高级工程师	注册公用设备工程师（暖通空调）注册执业证书	CN225100838	暖通	高级工程师	已购买社保
6	电气专业负责人	冉孟江	高级工程师	注册电气工程师（供配电）注册执业证书	DG235101217	电气	高级工程师	已购买社保
7	装饰装修专业负责人	赵晶	高级工程师	无	无	建筑装饰	高级工程师	已购买社保
8	景观专业负责人	朱昌军	高级工程师	无	无	园林	高级工程师	已购买社保
9	建筑专业设计人员	邓振华	高级工程师	一级注册建筑师注册证书	20165101668	建筑设计	高级工程师	已购买社保
10	建筑专业设计人员	王 伟	高级工程师	一级注册建筑师注册执业证书	20055100784	建筑设计	高级工程师	已购买社保



12.暖通专业负责人-刘志荣
(1) 高级工程师

250



姓名 刘志荣
Full Name

性别 男
Sex

身份证号 430482198611110130
ID Number

专业名称 暖通
Speciality

资格名称 高级工程师
Professional Qualification
成都市工程技术高级职

评审组织 称评审委员会
Appraisal Organization

评审时间 2022年12月9日
Appraisal Date

批准文号 成人社职称〔2023〕52号
Approval Number

批准时间 2023年8月24日
Approval Date

查询码 A213023027229052
Query Code

本证书表明持证人符合国家颁布的《专业技术职务试行条例》规定的相应专业技术职务任职条件，具备相应专业技术职务任职资格。

The certificate indicates that the holder has the qualifications of the related professional and technical positions as stipulated in the national regulations — Provisional Regulations for Professional and Technical Positions.



成都市人力资源和社会保障局制发
Chengdu Human Resources and Social Security Bureau



成都集团股份有限公司
5101061080369

编号：201922033236

(2) 业绩证明材料
①世茂都商业项目二期



世茂都商业项目二期
施工图设计服务合同

建设单位：陕西创鑫房地产开发有限公司

设计单位：洲宇设计集团股份有限公司

2023年04月





世茂都商业项目二期

施工图设计服务合同

协议书

本合同于 2023 年 04 月 日订立。合同双方为陕西创鑫房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）与洲宇设计集团股份有限公司（以下简称“乙方”）。

鉴于甲方拟开发建设世茂都商业项目二期（以下简称“本项目”），聘任乙方为本项目的设计师。

兹特此达成协议如下：

1 合同文件

合同文件由以下文件组成，并按排列次序优先解释：

- 1.1 本协议书
- 1.2 中标通知书及来往函件（如有）
- 1.3 合同条件
- 1.4 合同附件

2 设计费用

2.1 本合同总金额为人民币柒佰捌拾万零壹仟叁佰陆拾壹元整(7801361 RMB)。合同总金额简称“设计费用”，详细组成如下。

序号	子项名称	建筑面积 (m²)	施工图设计 单价(元/m²)	总价(元)
1	办公	38738		
2	LOFT 公寓	11040		
3	普通公寓	50717		
4	高端公寓	38109		
5	商业	5966		
6	酒店	25800		
7	避难层	16460		
8	地下部分 地下车库	42200		
合计		229030		7801361

2.2 最终设计费用以施工图设计实际完成建筑面积结算（设计完成建筑面积计算按照《建





3.8 违约金支付:

违约处罚按照附件一中的标准, (即减收设计价款) 甲方有权在相应阶段付款中扣除。

4 其他

4.1 本合同自文首列明的日期签署盖章后生效;

4.2 本合同文本为十份, 甲方执六份, 乙方执四份, 具有同等法律效力。

兹证明双方签署如下:

甲方:

陕西创鑫房地产开发有限公司

签署及盖章



乙方:

洲宇设计集团股份有限公司

签署及盖章



1. 设计范围和要求

1.1 设计范围

- 1.1.1 本项目所有建筑物（含地上及地下）扩初及施工图设计阶段的全部工种的施工图设计，包括但不限于建筑、结构及各机电设备专业设计，包括消防、给排水、暖通、强电、动力、弱电及其它有关的所有机电等专业。
- 1.1.2 本项目所有建筑物与周围市政管网的设计与衔接，并进行相关的综合管线设计及与市政协调。
- 1.1.3 本项目所有商业配套设施、市政配套设施设计。
- 1.1.4 本项目红线范围内各项室外附属工程。包括但不限于：环境边坡处理、深基坑支护、挡土墙设计、小区道路等。

1.2 设计要求

乙方设计需满足甲方提供的附件一《建筑设计合同附件》、附件二《建筑施工图设计任务书》之要求、附件三世茂集团设计要求文件包，其中对于附件二任务书中存在的问题乙方可在项目开展 10 天内，与甲方协商调整。

1.2.1 乙方应积极配合甲方完成相关的设计审图及设计配合工作，具体包括以下内容：

- (1) 协助甲方完成各项报批报建工作，确保设计的成果文件获得批准通过。
- (2) 审核施工单位上报的深化设计图和竣工图等，并按照甲方时间进度要求到本项目所在地配合甲方进行现场施工管理，及时处理施工中的设计问题，参加各项验收。
- (3) 乙方须参加甲方组织的各设计阶段审批会议，并完成相应文件及会议纪要。
- (3) 协助甲方为本项目选择材料、设备等。
- (4) 协助甲方完成施工图审图配合、施工图电子校核和单体报建工作等，且时间进度需满足甲方要求；
- (5) 配合完成销售产品手册所需的基本素材并确保其准确性和及时性，配合完成销售附图，协助甲方进行营销用图纸审核；包含但不限于户型销售宣传单页所需户型平面图、楼栋重要信息提示、红线内不利因素、销售合同数据单及合同附图等，表达方式需满足甲方相关规定。
- (6) 乙方应对第三方提交的设计成果进行规范符合性检查、技术可实施性分析和设计优化。包含但不限于方案提资；门窗幕墙、栏杆、百叶、保温、涂料等外立面



10 配备人员

10.1 乙方必须为本项目配备足够优秀的设计人员，并报甲方备案；

10.2 本项目乙方项目经理和其他主要设计人员及构架一旦确定，乙方不得随意调动或更换；

10.3 项目经理及主要技术人员如需调换，须事先通知甲方并得到甲方的认可；

10.4 对其中不称职的技术人员，甲方有权要求予以调换，若项目经理调换次数达到三次，甲方有权终止合同。

10.5 在设计与施工期间根据项目设计进度要求，甲方有权随时要求乙方增派有关设计人员配合现场解决有关设计、技术问题。

10.6 设计团队主要设计人员名单：

岗位职务	姓名	职务	职称	联系方式
项目协调负责人	黄伟	副总经理	高级工程师	
设计总负责人	胡鹏	副总经理、技术总工	高级工程师	
执行设计总负责人	刘超	室主任	工程师	
建筑专业负责人	谢超	执行设总	工程师	
建筑专业负责人	张冬冬	设总	工程师	
结构专业技术总工	文定坤	技术总工	工程师	
结构专业技术总工	黄海军	技术总工	高级工程师	
结构专业负责人	周瑜	室主任	工程师	
结构专业负责人	钱川	专负	工程师	
给排水专业负责人	肖富恒	室主任	工程师	
给排水专业负责人	米鑫	专负	工程师	
电气专业负责人	李旭	室主任	工程师	
电气专业负责人	许东超	专负	工程师	13374000000
暖通专业负责人	刘志荣	室主任	工程师	
暖通专业负责人	王虹	专负	工程师	

11 设计变更

11.1 变更原因分类

变更原因分为设计规范调整、政府政策调整、设计缺陷修改、设计遗漏补充、设计方案调整、图纸版本替换、营销展示需要、品质提升、政府部门指示（应政府相关部门要求



②南京 NO. 2020G115 地块 B 区二期

LONGFOR 龙湖

合同编号 NJHT202101000003

龙湖·南京 NO. 2020G115 地块 B 区二期
销商公寓初步设计至施工图设计阶段合同

委托单位：南京名华置业有限公司

设计单位：洲宇设计集团股份有限公司

签约日期：2021 年 09 月



龙湖·南京 NO. 2020G115 地块 B 区二期

销商公寓初步设计至施工图设计阶段建筑设计合同

委托单位：南京名华置业有限公司（以下简称“甲方”）

设计单位：洲宇设计集团股份有限公司（以下简称“乙方”）

甲方委托乙方承担龙湖·南京 NO. 2020G115 地块 B 区二期销商公寓项目（以下简称“本项目”）工程设计工作，经双方协商一致，签订本合同。

1. 设计依据

①《中华人民共和国民法典》（合同编）、《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》、国家及地方有关建设工程勘察设计管理的其他法律、法规和规章

②相关政府主管部门对本项目的批复文件、给定的技术条件和意见要求

③城市规划条例

④工程建设强制性标准

⑤《建筑工程设计文件编制深度规定》等国家及地方有关建设工程勘察、设计深度规定

⑥甲方认可的方案阶段设计成果

⑦甲方提供的施工图设计任务书，以及在设计管理过程中甲方提出的条件、意见和要求

⑧甲方提供的各业态建造标准、配置要求、含量要求

⑨《中华人民共和国民法典》（合同编）、《中华人民共和国建筑法》及其他中华人民共和国和地方有关 BIM 工程设计的现行管理法规和规定。国家及地方有关设计管理法规和规章。

⑩ 甲方提供的 BIM 相关标准、族库、插件、平台。

2. 项目概况

本项目概况详见表 1。

表 1 项目概况表

序号	项目	说明或规划要求
1	建设地点	江苏省南京市浦口区
2	项目用地面积	39485.40 m ²



3	容积率		2.00
4	地上建筑面积(m ²)		90910.56 m ²
		销售商业	44190.74 m ²
		酒店式公寓	46719.82 m ²
		天街及配套	0.00 m ²
5	地下建筑面积(m ²)		42975.57 m ²
	其中	地下商业及配套	0.00 m ²
		地下车库（非人防）	31276.39 m ²
		地下车库（人防）	10728.18 m ²
		设备用房	971.00 m ²
6	其它 /		/

乙方签订本合同前已对现场及周边环境做实地考察,在深入考察现场、了解项目特色的基础上,双方进行沟通与交流,乙方签订本合同开始设计工作。

3. 工作范围与工作阶段

本合同的设计内容为:本项目的初步设计一稿1交付(二版施工图)设计阶段,主要包括但不限于以下内容:

类别	建筑物、构筑物	初步设计	施工图设计	设计审图	设计配合
BIM技术应用	BIM正向设计(具体工作要求见3.1)	✓	✓	✓	✓
设计范围	总图设计(含小市政综合管网、内部道路等)	✓	✓		
	建筑单体设计(含各专业、含室内综合管网、含PC设计及深化图(销售商业、酒店式公寓)、含钢结构及预应力结构,机电设计内容见3.2,结构设计内容见3.3)	✓	✓		
	人防设计		✓		
	景观结构设计		✓		
			✓		
	其他		✓		
			✓		
			✓		
			✓		



	合同附图（具体工作要求见甲方所发《合同附图绘制标准》）	✓		
	样板房建筑施工图	✓		
设计审图	幕墙二次设计		✓	✓
	灯饰工程		✓	✓
	景观施工图		✓	✓
	广告		✓	✓
	甲方另行指定的室内精装修设计		✓	✓
	其他二次深化设计（涂料、一、二次结构、保温板、钢结构、门窗等）		✓	✓
	导向标识施工图、电力设计、抗震支架设计、虹吸雨水设计		✓	✓
设计配合项	设计单位巡场、施工配合服务（具体工作范围及阶段详见 4.2.4）			✓
	设计单位驻场服务（具体工作范围及阶段详见附录 2）			✓
	循环水处理系统			✓
	园林景观水、电系统设计			✓
	必须由专业设计院进行的水、暖、电、燃气等专项设计			✓
	弱电及智能化工程			✓
	规划方案设计			✓
	报规、报建、外审、取证、意见回复			✓
	后评估及复盘总结			✓
	招标图配合（具体工作要求见 3.5）			✓
	招商配合			✓

3.1 BIM正向设计要求：

本项目按照甲方要求进行 BIM 正向设计，在相应节点提交全专业 BIM 模型；完成模型自审、配合模型修改和交底工作；进行碰撞检查并提交碰撞报告；对设计变更的内容进行相应 BIM 模型和信息的更新；对最终 BIM 整体成果负责；配合甲方使用、测试相关平台及模块；沉淀梳理本项目 BIM 正向相关科研性工作；配合甲方对其它两个项目进行 BIM 模型及图纸互审相关工作；依据甲方要求对于项目模型提供使用手册、现场技术交底讲解及培训服务；配合现场施工，及时解决模型移交及使用过程中出现的问题，保障项目顺利实施；如有反向建模专业，完成反向专业建模，专业及深度详见 5.1.1；

对各分包的 BIM 工作（如有）负有统筹、协调、管理的责任；负责各分包制定适合各自工作内容的 BIM 技术标准，整合并提交业主审核。配合并指导施工总包的 BIM 工作，对施工总包的 BIM 模



LONGFOR 龙湖

合同编号 _____

(以下无正文)

甲方: 南京名华置业有限公司 (盖章)

乙方: 洲宇设计集团股份有限公司

(盖章)

法定代表人: _____

法定代表人: 蒋洪

委托代理人: _____

委托代理人: _____

地址: _____

地址: 四川省成都市天府新区华府
大道1号蓝润置地广场1号
楼27-30楼

邮政编码: _____

邮政编码: 610015

电话: _____

电话: 028-85357531

传真: _____

传真: 028-85357531

开户银行: _____

开户银行: 中国光大银行股份有限公司
成都小天竺支行

银行帐号: _____

银行帐号: 78300188000049162

签约时间: 2021.10.19

签约地点: 南京



附件:

附录1: 设计人员名单

类别	姓名	职称/资质	联系方式
商务对接人	钟书云	/	
项目主持人	成双	一级注册建筑师	
建筑专业负责人	成双	一级注册建筑师	
建筑主要设计人	黎旭阳	工程师	
建筑主要设计人	郭浩	建筑师	
建筑主要设计人	陈飞虎	建筑师	
审查人	王伟	一级注册建筑师	
结构专业负责人	于岷红	一级注册结构工程师	
结构主要设计人	孙振威	工程师	
审查人	文定坤	一级注册结构工程师	
给排水专业负责人	杨柳	工程师	
给排水主要设计人	黄轩民	工程师	
审查人	孙滨	注册公用设备工程师 (给水排水)	
电气专业负责人	杜贵军	工程师	
电气主要设计人	李旭	工程师	
审查人	陈阳	工程师	
暖通专业负责人	何毅	工程师	
暖通主要设计人	刘志荣	工程师	
审查人	黄运龙	注册公用设备工程师 (暖通空调)	
BIM 项目负责人	陈功	工程师	
BIM 设计负责人(建筑)	陈功	工程师	
BIM 设计负责人(结构)	杜肖	工程师	
BIM 设计负责人(给排水)	刘强	工程师	
BIM 设计负责人(暖通)	王俊楷	工程师	
BIM 设计负责人(电气)	张超华	工程师	

