

深圳市临空经济产业园（18-07 商业地块）项目
工程造价咨询服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号： 2605-440300-04-01-800002001001

投标人名称： 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

投标人代表： 段协照

投标日期： 2026 年 05 月 30 日

目 录

一、 投标函	3
二、 同类业绩情况	5
三、 拟派项目负责人业绩情况	141

一、投标函

投标函

致深圳市怀德房地产开发有限公司：

根据已收到贵方的深圳市临空经济产业园（18-07 商业地块）项目工程造价咨询服务招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件前附表规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

1. 我方已详细审核了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解。

2. 我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。我方理解你方没有必须接受你方可能收到的最低标或任何投标的义务。

3. 我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，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，我方的投标担保将全部被没收。

4. 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，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我单位承担。

5. 如果我方中标，我方保证按照招标文件规定的时间完成任务，并将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

6. 如果我方中标，我方将按照投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本项目的全部工作。如未经招标人同意更换项目组成员，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我单位承担。

7. 如果我方中标，我方将按照招标文件中规定的金额提交经招标人认可的履约保函。

8. 我方保证投标文件内容无任何虚假。若评定标过程中查有虚假，同意作无效或废标处理，并被没收投标担保；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标担保。

9. 在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双方的合同文件的组成部分。

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

法定代表人：孙娟

授权委托人：段协照

单位地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路 14 号盈福高科技厂房四层 B 厂房

邮编：518045

联系电话：0755-82352265/18018731037 传真：0755-82712882

日期：2026 年 05 月 30 日

投标函

致深圳市怀德房地产开发有限公司：

根据已收到贵方的深圳市临空经济产业园（18-07 商业地块）项目工程造价咨询服务招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件前附表规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

1. 我方已详细审核了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解。

2. 我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。我理解你方没有必须接受你方可能收到的最低标或任何投标的义务。

3. 我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期限内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，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，我方的投标担保将全部被没收。

4. 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，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我单位承担。

5. 如果我方中标，我方保证按照招标文件规定的时间完成任务，并将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

6. 如果我方中标，我方将按照投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本项目的全部工作。如未经招标人同意更换项目组成员，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我单位承担。

7. 如果我方中标，我方将按照招标文件中规定的金额提交经招标人认可的履约保函。

8. 我方保证投标文件内容无任何虚假。若评定标过程中查有虚假，同意作无效或废标处理，并被没收投标担保；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标担保。

9. 在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双方的合同文件的组成部分。

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

法定代表人：孙娟

授权委托人：段协刚

单位地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路 14 号盈福高科技厂房四层 B 厂房

邮编：518045

联系电话：0755-82352265/18018731037 传真：0755-82712882

日期：2026 年 05 月 30 日

二、同类业绩情况

近 5 年投标人业绩情况表

序号	项目名称	项目特征	合同金额 (万元)	合同甲方	合同签订日期	正在服务/ 已完成	履约评价
1	南山科技创新中心(留仙洞六街坊)工程造价咨询二标段	项目地点: 深圳市南山区 项目类型、功能: 房屋建筑类(含研发办公、保障房、商业等)	3160.46	深圳市万科城市建设管理有限公司//深圳市南山区建筑工务署	2018.08.31	已完成 (2025.11.28)	优秀
2	C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务	项目地点: 深圳市南山区 项目类型、功能: 房屋建筑类(含办公、商业、酒店等)	1996.00	深圳湾区城市建设发展有限公司	2021.05.18	正在服务	优秀
3	深汕科技生态园A区全过程造价咨询	项目地点: 深汕特别合作区 项目类型、功能: 房屋建筑类(含产业用房、研发办公、商业、公寓等)	1783.90	深投控(深汕特别合作区)投资发展有限公司(现更名: 深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司)	2020.06.26	已完成 (2025.01.22)	优秀
4	华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务I标段	项目地点: 深圳市福田区 项目类型、功能: 房屋建筑类(含回迁安置房、商业等)	1682.10	华润(深圳)有限公司//深圳市福田区福华建设开发有限公司	2019.03	已完成 (2024.09.18)	表扬信
5	世界创新中心(WIC)项目(暂定名)全过程造价咨询服务	项目地点: 深圳市福田区 项目类型、功能: 房屋建筑类(含产业研发用房、宿舍、商业等)	1176.60	深圳皇冠(中国)电子有限公司	2025.04.04	正在服务	/
6	深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务	项目地点: 深圳市龙华区 项目类型、功能: 房屋建筑类(含办公、商业等)	999.89	深圳市润北房地产有限公司	2022.12.06	正在服务	优秀
7	宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期06地块(全过程造价咨询)	项目地点: 深圳市宝安区 项目类型、功能: 房屋建筑类	735.71	深圳市怀德房地产开发有限公司	2020.11.25	已完成 (2023.09.28)	/

注: 按资信要素表要求提供证明材料。

(一)南山科技创新中心（留仙洞六街坊）工程造价咨询二标段

1、中标通知书

中标通知书

标段编号: 440305201701520007001

标段名称: 南山科技创新中心（留仙洞六街坊）工程造价咨询二标段

建设单位: 深圳市万科城市建设管理有限公司//深圳市南山区建筑工务局

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

中标价: 3160.460000万元

中标工期: /

项目经理(总监):



本工程于 2018-08-06 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2018-08-20

Handwritten signature of the bidder

查验码: 7324179629242618

查验网址: www.szjsjy.com.cn

2、合同扫描件

合同编号：_____

南山科技创新中心（留仙洞六街坊）
工程造价咨询二标段合同

工程名称：南山科技创新中心（留仙洞六街坊）

工程造价咨询二标段

工程地点：深圳市南山区

委 托 人：深圳市万科城市建设管理有限公司

咨 询 人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

2018 年 8 月

第一部分 合同协议书

委托人（甲方）：深圳市万科城市建设管理有限公司

咨询人（乙方）：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及其它有关法律、法规、规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程造价咨询事项协商一致，订立本合同，并达成协议如下：

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程造价咨询服务：

项目名称

1、项目名称：南山科技创新中心（留仙洞六街坊）工程造价咨询二标段

2、服务类别：建设工程施工全过程造价咨询业务

服务范围：全过程造价咨询

3、工程地点：深圳市南山区

项目概况

4、工程规模及内容：本项目建设地点位于南山西丽留仙洞片区六街坊。留仙洞片区东临大学城片区，南接深圳湾园区，是深圳市战略性新兴产业重点发展片区之一。项目西侧临创科路，北侧临仙文路，东侧为同发南路，南侧为茶光路。

本标段用地面积为约 6.79 万平方米，建筑面积为 65.6 万平方米，投资估算 524800 万元。

二、咨询服务范围包括但不限于以下内容：

■（一）概算审核

■（二）预算编制

■（三）结算审核

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

服务范围：全过程造价咨询

■ 协助招标人编制招标文件，参与招标答疑；

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

■ 提供主要材料设备数量及价格（包括暂定价格）清单；

■ 提供主要材料、设备的询价报告（提交三家以上的价格），核对材料设备的技

术要求:

- 根据工程需要, 查看工程现场, 获取造价咨询工作的有关信息;
- 核算施工工期;
- 复核中标候选人的商务标, 并提出详细的造价分析报告;
- 协助委托人签订合同;
- 提供工程量计算书及计算模型;
- 审核工程变更、索赔或签证费用, 并协助向相关造价及审计部门报备;
- 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款;
- 施工阶段全过程成本控制, 主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项, 提出相关改善建议, 编制造价控制形象进度表;
- 根据委托人安排到工地现场, 参与解决工程造价有关事宜;
- 根据委托人安排, 参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔;
- 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作;
- 审核工程竣工结算, 并协助完成结算及审计工作;
- 结算完成后, 协助委托人进行经济技术指标分析;
- 委托人要求的其他与本工程有关(包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同)的工程造价咨询服务等。
- 其它: 委托人要求配合的关于本项目的其他工作

三、咨询酬金:

根据广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准(粤价函[2011]742号文)为依据, 本项目投资估价为 800000 万元, 本工程建安费约为 485440 万元, 造价咨询费下浮 20%, 即本工程造价咨询费暂定为人民币 3160.46 万元。

合同
金额

最终结算价按下述计取:

(1) 以政府相关部门或政府委托认可的专业咨询单位审定的建安费为计费额, 根据《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函(2011)742号)文中, 工程概算的编制和审核以及施工阶段全过程造价控制计取费用, 并下浮 20% 计算;

(2) 最终结算价经过政府相关部门或政府委托认可的专业咨询单位审定, 结算价不得超过发改概算批复造价咨询金额; 若少于发改概算批复造价咨询金

7、未经委托人同意不得更换项目负责人及项目组成员。

六、下列文件均为本合同的组成部分：

- 1、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件
- 2、本合同协议书；
- 3、补充条款
- 4、本合同专用条件；
- 5、本合同通用条件。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以上列文件次序在先者为准。同一次序文件有多份不同文件的，以后签署的为准。

七、咨询人同意按照本合同规定，承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务。

八、本合同一式捌份，均具有同等法律效力，委托人执伍份，咨询人执叁份。

委托人（盖章）：



法定代表人（签章）：
或委托代理人（签章）：



单位地址：

邮政编码：

电 话：

传 真：

账户名称：

开户银行：

银行账号：

咨询人（盖章）：

深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

法定代表人（签章）：
或委托代理人（签章）：



单位地址：广东省深圳市福田区福田保税区市花路12号飞利浦科研大楼研发区八层801室

邮政编码：518038

电 话：0755-82712884

传 真：0755-82712882

账户名称：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

开户银行：招商银行深圳福强支行

银行账号：816480896310001



2018年08月31日
签订时间：_____

合同签订时间

第二部分 建设工程造价咨询合同通用条款

词语定义、适用语言和法律、法规

第一条下列名词和用语，除上下文另有规定外具有如下含义。

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

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

3、“第三人”是指除委托人、咨询人以外与本咨询业务有关的当事人。

4、“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

第二条建设工程造价咨询合同适用的是中国的法律、法规，以及专用条件中议定
的部门规章、工程造价有关计价办法和规定或项目所在地的地方法规、地方规章。

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

咨询人的义务

第四条向委托人提供与工程造价咨询业务有关的资料，包括工程造价咨询的资质
证书及承担本合同业务的专业人员名单、咨询工作计划等，并按合同协议书中约定的范
围实施咨询业务。

第五条咨询人在履行本合同期间，向委托人提供的服务包括正常服务、附加服务
和额外服务。

1、“正常服务”是指双方在专用条件中约定的工程造价咨询工作；

2、“附加服务”是指在“正常服务”以外经双方书面协议确定的附加服务；

3、“额外服务”是指不属于“正常服务”和“附加服务”，但根据合同通用条件
第二十条和第二十二条的规定，咨询人应增加的额外工作量。

第六条在履行合同期间或合同规定期限内，不得泄露与本合同规定业务活动有关
的保密资料。



合同附件：项目负责人证明

5) 拟投入项目管理班子人员配备表

投标人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

在本项目中拟任 职务	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担 过的项目
项目负责人	陈世兵	总工	注册造价工程师/ 高级工程师/ 咨询工程师	详见后附简历表
技术负责人	陈义	副总经理	注册造价工程师/ 高级工程师	详见后附简历表
项目组总负责人	孙娟	副总经理	造价员	详见后附简历表
土建总审	吴蕴萍	副总工	注册造价工程师/ 高级工程师	详见后附简历表
安装总审	张立红	安装工程师	注册造价工程师/ 高级工程师	详见后附简历表
土建专业负责人	温增强	土建负责人	工程师	详见后附简历表
市政园林专业 负责人	谢明明	土建造价员	造价员	详见后附简历表
装饰专业负责人	李幸	土建造价员	造价员	详见后附简历表
安装专业负责人	郑妮	安装造价员	/	详见后附简历表
土建专业工程师	朱晓琴	土建工程师	注册造价工程师/ 工程师	详见后附简历表
土建专业工程师	李睿	土建工程师	注册造价工程师	详见后附简历表
土建专业工程师	杨平	土建工程师	注册造价工程师	详见后附简历表
土建专业工程师	张琼	土建工程师	注册造价工程师/ 工程师/ 皇家测量师	详见后附简历表
土建专业工程师	吴化宝	土建工程师	工程师	详见后附简历表
土建专业工程师	唐云	土建工程师	工程师	详见后附简历表

装饰专业工程师	刘海蛟	土建工程师	工程师	详见后附简历表
市政园林专业 工程师	方吴乔	土建工程师	助理工程师	详见后附简历表
土建专业造价员	刘林燕	土建造价员	造价员	详见后附简历表
土建专业造价员	颜廷凯	土建造价员	/	详见后附简历表
装饰专业造价员	樊思	土建造价员	造价员	详见后附简历表
装饰专业造价员	文彩华	土建造价员	造价员	详见后附简历表
市政园林专业 造价员	亓欢	土建造价员	造价员	详见后附简历表
市政园林专业 造价员	欧金兰	土建造价员	造价员	详见后附简历表
安装专业工程师	周志宏	安装工程师	注册造价工程师/ 高级工程师	详见后附简历表
安装专业工程师	徐向军	安装工程师	注册造价工程师/ 工程师	详见后附简历表
安装（给排水）专 业工程师	陈学礼	安装工程师	工程师	详见后附简历表
安装（电气）专 业工程师	高杰	安装工程师	工程师	详见后附简历表
安装（智能化）专 业造价员	任文兴	安装造价员	造价员	详见后附简历表
安装（暖通）专 业造价员	田辉	安装造价员	造价员	详见后附简历表
安装（电气）专 业工程师	黄峰	安装负责人	造价员	详见后附简历表

3、概算批复

二标段建设部分含 1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、5 号楼、6 号楼。

深圳市南山区发展和改革局文件

深南发改批〔2021〕210 号

南山区发展和改革局关于南山科技创新中心（六街坊）项目概算的批复

区建筑工务署：

你单位报来南山科技创新中心（六街坊）项目概算评审资料收悉。经区政府投资项目评审中心审核，核定该项目概算总投资 1033854 万元。现批复如下：

项目
概况

一、工程概况

南山科技创新中心（六街坊）项目（国家编码：2016-440305-48-01-700338）于 2016 年 9 月立项（深南发改批〔2019〕90 号），预计建设起止时间为：2018 年 10 月-2023 年 6 月。项目位于深圳市南山区留仙洞总部基地，北邻仙文北路，西

接创科路,南邻茶光路,东侧同发南路,用地面积 117910.2 平方米,总建筑面积 1057043.47 平方米,其中:地下二层(局部地下三层),建筑面积 216433.25 平方米,地下一层为商业、研发用房、公共通道、设备房及车库,地下二层及以下为车库、设备用房和人防;地上由 7 栋塔楼(1 栋 50 米大板、5 栋超高层研发用房、1 栋超高层保障房)组成,建筑面积共计 840610.22 平方米,功能用房为研发、保障房、商业等。

项目类型:
房屋建筑类

(一) 建设内容

地下室及地上 7 栋塔楼(含对应裙楼、大板区、连廊)的基础土方(基坑支护、桩基、土石方及绿化迁移)、土建(钢筋混凝土、钢结构、砌体、门窗、防水、装修、外墙涂料及幕墙)、机电安装、室外景观、标识及配套工程。

1、地下室:塔楼部分采用人工挖孔灌注桩、旋挖灌注桩桩基,裙房及纯地下室部分采用独立基础;框架剪力墙结构,局部为钢结构,地下二层(局部地下三层),建筑面积为 216433.25 平方米,其中人防位于地下二、三层,面积为 83750.83 平方米,负一层层高 7.4 米,负二层层高 3.85 米,负三层层高 4.55 米,功能为车库、商业及人防;装修面积为 14812.68 平方米,包括电梯厅、公共卫生间、商业公共部分等装修;

2、1 号楼:由 3 个单元组成,建筑面积为 169100.77 平方米,其中 1、2 单元地上 42 层,建筑总高度 209.3 米,3 单元地上 9 层,建筑物总高度 42.45 米,主要由研发用房及配套功能房

组成；主体采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及轻质隔墙。装修面积为 16460.17 平方米，包括大堂、电梯厅、公共走道、公共卫生间等部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙；

3、**2号楼**：地上 42 层，1-3 层为商铺和配套用房，4 层以上为保障房，建筑面积为 89530.52 平方米，**建筑总高度 154.65 米**，主体采用框架剪力墙结构，预制叠合楼板，户内采用预制混凝土内隔墙、预制凸窗，加气混凝土砌块及轻质隔墙。装修面积为 55673.96 平方米，包括大堂、电梯厅、公共卫生间及人才住房等部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙、外墙涂料；

4、**3号楼**：由 8 个单元组成，建筑面积为 239849.68 平方米，由研发用房及配套功能房组成，其中 1、2、4、5、6、7 单元为裙楼部分，地上 11 层，建筑总高度 49.7 米，采用空间钢桁架结构，加气混凝土砌块；3 单元为塔楼部分，地上 51 层，**建筑总高度 249.8 米**，采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及轻质隔墙；8 单元地上 9 层，建筑总高度 43.8 米，采用钢筋混凝土框架-剪力墙结构，加气混凝土砌块；装修面积为 35941.6 平方米，包括大堂、电梯厅、公共走道、公共卫生间等部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙；

5、**4号楼**：由 6 个单元组成，建筑面积为 75090.37 平方米，1、4、5 单元地上 9 层建筑物总高度 44.05 米，3、6 单元地上 9 层，建筑物总高度 46 米，2 单元地上 7 层，建筑物总高度 35.4

米，主要由研发用房及配套功能房组成；主体采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及轻质隔墙。装修总面积为 11769.07 平方米，包括为大堂、电梯厅、公共走道、公共卫生间部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙；

6、5号楼：由 2 个单元组成，建筑面积为 103161.59 平方米，1 单元地上 42 层，建筑物总高度 209 米，2 单元地上 4 层，建筑物总高度 18.2 米，主要由研发用房及配套功能房组成；主体采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及轻质隔墙。装修总面积为 13448.79 平方米，包括大堂、电梯厅、公共走道、公共卫生间部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙；

7、6号楼：建筑面积为 64877.03 平方米，地上 32 层，建筑物总高度 164.4 米，主体采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及轻质隔墙，主要由研发用房及配套功能房组成；装修总面积为 7278.87 平方米，包括大堂、电梯厅、公共走道、公共卫生间部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙；

8、7号楼：地上 39 层，建筑面积为 92077.06 平方米，建筑高度 208 米，主要由研发用房及配套功能房组成；主体采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及轻质隔墙。装修面积为 17440.91 平方米，包括大堂、电梯厅、公共卫生间公共走道等部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙；

9、二、三期连廊：由一标段和二标段的连廊共同组成，建

筑面积为 6923.2 平方米，连廊采用钢结构及钢桁架楼承板。

（二）专业内容

1、基坑支护、桩基、土石方工程

基坑土石方开挖、外运及回填、基坑支护、桩基础及绿化迁移等。其中基坑支护采用坡面挂网喷射 C20 砼+土钉支护形式，桩基础主要采用钻孔灌注桩+抗拔锚杆，局部采用人工挖孔灌注桩；迁移树木。

2、主体结构工程

地下室主体采用框架剪力墙结构，加气混凝土砌块内隔墙；

2号楼采用框架剪力墙结构，预制叠合楼板，户内采用预制混凝土内隔墙、预制凸窗；

1、4、5、6、7号楼及3号楼的3单元主体采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及预制混凝土内隔墙；3号楼1、2、4、5、6、7单元采用空间钢桁架结构、8单元采用钢筋混凝土框架-剪力墙结构，加气混凝土砌块及预制混凝土内隔墙。

3、装修工程

研发用房户内（面积约 331021.13 平方米，仅地面铺网络地板）及商铺户内毛坯交付，其余建筑物均精装交付。

（1）地面：主要采用地砖、木纹地板砖、石材、防静电架空地板等。1、3、4、5、6、7号楼大堂及电梯厅采用石材地面，走道、公共卫生间采用地砖，产业用房户内地面采用防静电架空

地板；2号楼保障房地面采用木纹地板砖，大堂及电梯厅、公共卫生间采用灰色地砖；其他：地下室车库、汽车坡道采用环氧树脂地坪楼面，防毒通道兼简易洗消间、密闭通道、滤毒室、区域电站、区域电站控制室、集气室、护散室等采用水泥楼面，前室、楼梯间及其他用房采用地砖。

（2）墙面：主要采用石材、铝板、陶瓷岩板、不锈钢门套、木纹饰面、拉槽墙砖、陶瓷岩板、抗倍特板、乳胶漆等。

1、3、4、5、6、7号楼电梯厅、大堂、走道主要采用石材、铝板、陶瓷岩板、不锈钢门套、木纹饰面；公共卫生间采用拉槽墙砖、陶瓷岩板、抗倍特板、乳胶漆等；

2号楼电梯厅、大堂、走道采用白色岩板、木纹铝板、木饰面墙面；保障房内采用白色乳胶漆；

其他：水泵房、人防储水间、机房、发电机房采用吸音墙面；垃圾房、隔油器机房、水景机房、污水机房、湿式报警阀间采用墙砖；地下室车库、汽车坡道及其他用房等采用涂料。

（3）天棚：主要采用铝板、不锈钢饰面、石膏板吊顶、乳胶漆等。

1、3、4、5、6、7号楼电梯厅、大堂、走道主要采用铝板、不锈钢饰面、石膏板、乳胶漆；公共卫生间采用铝板、石膏板、防水乳胶漆等；

2号楼电梯厅、大堂、走道采用铝板、不锈钢饰面、石膏板、乳胶漆；保障房内采用石膏板、乳胶漆；

其他：地下车库、汽车坡道、垃圾房、隔油器机房、水景机房、污水机房、湿式报警阀间、地下一层首层室外人防楼梯等天棚采用涂料；发电机房、水泵房、制冷机房采用吸音顶棚；前室、楼梯间及其他用房等采用白色腻子。

（4）外立面：包括外墙涂料、铝合金门窗、铝合金百叶、铝板幕墙、玻璃幕墙、铝合金格栅、石材、地弹门、铝板雨篷、护窗栏杆等。其中铝合金门窗采用铝合金型材，镀膜钢化夹胶中空玻璃；玻璃幕墙采用铝合金立柱及铝合金横梁，LOW-E 镀膜钢化夹胶中空玻璃；铝板幕墙采用镀锌钢骨架，氟碳喷涂铝单板；铝合金格栅采用镀锌钢通骨架，棕灰色铝格栅（氟碳喷涂）；地弹门采用钢化中空 LOW-E 玻璃；铝板雨篷采用热镀锌钢通骨架，氟碳喷涂铝单板；护窗栏杆采用不锈钢栏杆等。

（5）门窗：包括钢制入户门、铝合金玻璃门、钢质防火门、防火卷帘门、防火窗、人防门等。

4、安装工程

（1）给排水：包括给水、污水、废水、雨水、压力排水及冷凝水等系统。1号、3号、4号、5号、6号、7号楼各楼层的公共区域给排水管道、卫生洁具等均安装到位；2号楼保障房按精装修标准交付，给排水管道、厨盆、厨房吊柜、卫生洁具等均安装到位；商铺、研发用房户内区域安装给水管至入户口、预留排水接口。

（2）电气：包括变配电、发电机、动力、照明、泛光、景

观照明、防雷接地等系统。1号、3号、4号、5号、6号、7号楼的公共区域灯具、开关、插座安装到位；2号楼保障房按精装修标准交付，灯具、开关、插座等安装到位；商铺、研发用房区域安装至配电箱，户内毛坯交付。

(3) 智能化：包括2号楼保障房及1号、3号、4号、5号、6号、7号楼公共区域的门禁控制、智能化设备专网、云可视对讲、视频监控、智能门锁、人行道闸及访客、电梯楼层控制、背景音乐、电梯五方通话、无线对讲、楼宇自控、联网温控、智能照明控制、能耗管理、信息发布、紧急报警、环境监测、综合布线、智能化集成等系统，1号、5号楼的LED大屏显示系统，地下室的停车场管理、车位引导系统、反向寻车、VIP车位管理、充电桩网络等系统。商铺、研发用房区域安装至弱电箱，户内毛坯交付。

(4) 通风空调：包括中央空调、多联机空调、分体空调及机械通风等系统。其中地下室商场采用中央空调系统，隔油机房、污水处理机房及控制室采用分体空调；1号、3号、4号、5号、6号、7号楼研发用房及配套功能房采用中央空调系统，充电设备间、避难层、电梯机房、变配电房等采用多联机空调系统；2号楼保障房采用分体空调，3层以下商铺采用中央空调系统，公共大堂及社康中心采用多联机空调系统。地下室、卫生间、设备房等采用机械通风系统。中央空调系统采用区域冷战集中供冷，地下一层设7个与冷战相连的换热机房，7号屋顶设风冷热泵(实

验室），1号屋顶设备用冷热源（地下一层实验室）。商铺、产业用房户内空调系统安装至风机盘管，机械通风系统仅安装竖向立管，末端风管、散流器、百叶风口等设备未安装；数据机房空调系统仅安装竖向立管，空调主机、末端设备等均未安装；其余区域空调系统、机械通风系统均安装到位。

（5）消防：包括消防栓、自动喷淋、火灾自动报警及联动、电气火灾监控、消防设备电源监控、防火门监控、余压监控、气体灭火、防排烟等系统。商铺、产业用房、保障房及配套用房等全部区域消防均安装到位。

（6）电梯：包括客梯、消防梯、自动扶梯等。

（7）燃气：包括燃气管道、调压箱等，燃气管道安装至各栋接驳点，接驳点至用气点管道未安装。

（8）人防：包括地下室人防区域的电气、给排水、通风工程。

（9）其他：10千伏外线工程、擦窗机、抗震支架工程。

5、室外及其他工程

包括室外景观、绿化、标识工程。景观工程路面面层采用PC砖、仿石瓷砖、烧面芝麻白花岗岩、光面山西黑花岗岩、黄锈石花岗岩、石英石、深碳高耐竹木等。

二、审核结果

该工程报送总概算为1068742.83万元（含基坑支护、桩基及大型土石方工程），审核后概算总投资为1033854万元。其中

建安工程费 910253 万元，工程建设其他费 73190 万元，预备费 29503 万元，代建单位管理费 20158 万元，国际招标补偿费 600 万元，疫情防控费用 150 万元。

三、项目要求

1、在项目实施过程中，请你单位根据《深圳经济特区政府投资项目管理条例》的要求，控制好项目总投资。

2、请你单位严格各项管理制度，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实确保安全生产，防止各类安全生产事故的发生。

3、该项目已纳入区政府投资项目计划，请将项目的基本信息和进度情况，及时、准确地填入“南山区政府投资项目在线审批监管平台”。

4、请按规定做好项目固定数据入库纳统工作。

此复。

附件：南山科技创新中心（六街坊）项目概算表

南山区发展和改革局

2021年7月12日

抄报：小宁同志。

抄送：财政局，住建局，审计局，科创局、工信局、国资局。

南山区发展和改革局

2021年7月12日印发

4、成果文件

结算审核（成果文件日期：2025 年 11 月 28 日）

工程结算审核初稿

工程名称：南山科技创新中心（六街坊）精装修工程(四标段)结算审核

文件编号：ZJGC2505181

工程造价：捌仟玖佰零肆万壹仟叁佰零肆元陆角陆分

¥89,041,304.66 元

送审造价：玖仟柒佰玖拾壹万肆仟肆佰叁拾陆元柒角陆分

¥97,914,436.76 元

建设单位：深圳市南山区建筑工务署

负责人：

施工单位：中建二局第二建筑工程有限公司

负责人：

编制人：

审核单位：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

成果文件日期

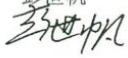
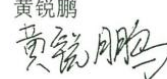
审核日期：二〇二五年十一月二十八日

批准人：孙娟 

负责人：陈义 

总 审：陈世兵 

部门审核人：温增强  李飞龙  肖裕旺 

经办人：彭世帆  黄锐鹏 



预算书

工程预算书

工程名称: 南山科技创新中心(留仙洞六街坊)施工总承包(二标段)

文件编号: 【ZJGC192213】

工程造价: 贰拾玖亿玖仟伍佰零陆万壹仟伍佰伍拾柒元伍角壹分

¥ 2,995,061,557.51 元

建筑面积: 635751.00 m² 单位造价: 4711.06 元/m²

建设单位: 深圳市南山区建筑工务署

负责人:

代建单位: 深圳市万科城市建设管理有限公司

负责人:



编制单位: 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

资质等级: 造价咨询甲级

证书编号: 甲170844001335

编制日期: 二〇一九年五月十六日

公司负责人: 王政宇

项目负责人: 陈世兵

审核人: 孙娟



编制人员: 温增强

张金玉

郑妮

许瑶

温增强
张金玉
郑妮
许瑶



樊思

樊思
陈世兵



工程造价审定书

深圳市南山区工程造价管理站

(预算、结算、标底)
编号: 标2019082

工程造价审定书

工程名称: 南山科技创新中心(留仙洞六街坊)施工总承包(二标段) 建设单位: 深圳市南山区建筑工务署

咨询单位: 深圳市海德伦工程造价咨询有限公司 代建单位: 深圳市万科城市建设管理有限公司

咨询单位报送造价: 2995061557.51 元

区造价站审定造价: 2608919296.11 元 其中: 安全文明施工措施费: 67421908.44元

造价节约额: 1,795,000.00元

核(减)值: 386142261.40元



主审人: 李荣 王瑞峰 徐范 杨建

复审人: 张培培

审核组长: 梅瑞

副站长: 彭色荣

站长: 陈东

建设单位报送日期: 区造价站审定日期: 2019年7月7日

招标控制价公示表

招标控制价公示表

(此表限评标工程)

工程名称	南山科技创新中心（留仙洞六街坊）项目施工总承包（二标段）
招标控制价	260891.929614 万元
投标报价上限	招标控制价净下浮 13.27%，即 230331.276708 万元
安全文明施工措施费	6742.190844 万元
不可竞争费合计	30593.113444 万元
截标时间	2019 年 月 日
经办人签名	

本工程招标控制价为：260891.929611 万元。
 其中：分部分项工程费 192372.172728 万元；
 措施项目费 26463.331096 万元（其中安全文明施工措施费 6742.190844 万元）；
 规费 9369.245462 万元；
 应纳税费 7718.797442 万元；
 工程建设其他费 1117.460286 万元（包括工程保险费 235.913946 万元、弃土场受纳
 处置费 29.64 万元、白蚁防治费 190.7253 万元、BIM 费用 661.18104 万元）；
 暂列金额 11795 万元；
 专业工程暂估价 12055.9226 万元（包括园林绿化工程暂估价 5755.6626 万元、擦窗
 机工程暂估价 1500 万元、人防工程暂估价 4800.26 万元）；
 不可竞争费（包括安全文明施工措施费、暂列金额、专业工程暂估价）合计 30593.113444
 万元。

招标人： (盖章)

日期： 年 月 日

造价单位： (盖章)

年 月 日



5、履约评价优秀（项目负责人证明）

造价咨询合同履行评价报告（季度评价）
（2021年度第3次评价）

项目名称	南山科技创新中心（留仙洞六街坊）工程		
合同名称	南山科技创新中心（留仙洞六街坊）工程造价咨询二标段		
合同金额	3160.46万元	合同类别	造价咨询合同
履约单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司		
履约单位负责人	陈世兵		
合同履行起止时间	2018年8月31日		
项目组召开履约评价会议时间	2021年9月25日		
项目组评价得分	得分： <u>90</u> 分；评价等级：优 <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>		
综合评价意见	履约情况优秀		
评价人员签名	梅忠敏		
履约评价结果反馈情况	履约单位联系人：陈世兵；联系电话：13602626162 已将履约评价报告发放履约单位		
履约单位反映情况	如履约单位认为评价结果不公正，可在收到本报告后的5个工作日内，书面向我司万科企业股份有限公司检察审计部门的工作人员反映情况，邮箱：5198@vanke.com.		

备注：1、含项目组所有成员或前期处项目参与人员，项目组如未召开履约评价会议的，项目组成员可拒绝签字；2、评价得分=项目组评价结果×1.0；3、优≥90，90>良≥80，80>中≥70，70>合格≥60，不合格<60；4、经质检和检测部门认定在工程中使用假冒伪劣材料或偷工减料的，该份合同当季度不能评为优秀；5、当季度发生一般质量、安全事故或当季度记停标一年及以上的不良行为记录。

招标人（盖章）：

日期：2021年9月25日



(二)C 塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务

1、中标通知书

中标通知书

标段编号：2020-440305-47-03-013948010001
 标段名称：C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务
 建设单位：深圳湾区城市建设发展有限公司
 招标方式：公开招标
 中标单位：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
 中标价：1996.000000万元
 中标工期：按招标文件执行
 项目经理(总监)：



本工程于 2021-03-02 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：
 法定代表人或其委托代理人
 (签字或盖章)：



招标人(盖章)：
 法定代表人或其委托代理人
 (签字或盖章)：



日期：2021-04-22

查验码：8756131621163887

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

2、合同扫描件

工程编号: _____

合同编号: SWFZ-2021HT-029-GC-CTA

深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称: C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务

工程地点: 深圳市南山区沙河深圳湾超级总部基地

委托单位: 深圳湾区城市建设发展有限公司

咨询单位: 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳湾区城市建设发展有限公司

咨询人（全称）：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》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，双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

项目名称

一、工程概况

项目概况

1. 工程名称：C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务

2. 工程地点：深圳市南山区沙河深圳湾超级总部基地

3. 工程规模、特征及本次委托的工程范围：本项目用地包含 DU01-04、DU01-05 地块及地块间城市支路，用地总面积 36267.52 m²，计规定容积率建筑面积 440000 m²。其中办公 291310 m²，商业 54500 m²，酒店 30000 m²，文化 44000 m²，市政交通 18000 m²（含公交场站 4500 m²，出租车场站 3000 m²，市政交通空间 10500 m²），邮政支局 1500 m²，物业服务用房 690 m²（以最终批复的规划条件为准）。项目拟建设成集办公、商业、酒店、文化、交通于一体的超高层双塔地标 TOD 综合体，建筑限高 400 米。项目总投资为 1640415 万元，其中建安费约为 638000 万元。

项目类型：
房屋建筑类

4. 投资金额：1640415 万元

5. 资金来源：国有 100%

6. 建设工期或周期：暂定 6.5 年

7. 委托人所处工程中的角色：建设单位

8. 其他： /

二、服务范围及工作内容

服务范围：全
过程造价咨询

2.1 本合同服务范围及工作内容：除第 2.2 外的工程造价咨询服务，包括不限于以下内

容：1. 建设工程设计估算，概算审核，预算编制，结(决)算审核；2. 建设工程工程量清单、招标控制价的编制及投标报价的审核；3. 工程变更估算、预算编制，结算审核；4. 工程洽谈、合同的签订、争议及索赔；5. 编制工程造价计价依据及对工程造价进行动态监控和提供有关工程造价信息资料；6. 对项目成本管控做专题研究，并形成相关研究报告。具体详见任务书。

2.2 以下工作内容不属于本合同服务范围：本项目的桩基础、基坑支护与土石方工程的工程量清单及招标控制价（及投标上限价）的编制工作由地基基础工程造价咨询服务咨询人完成（其中桩基础采用模拟清单），其合同服务期至桩基施工图预算完成止。

双方约定的服务范围及工作内容：（根据合同约定内容，在下表□处打√）

服务阶段	服务范围及工作内容	
	服务范围	工作内容
<input checked="" type="checkbox"/> 决策阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 投资估算	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input checked="" type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input type="checkbox"/> 经济评价	<input type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input type="checkbox"/> 其他	
<input checked="" type="checkbox"/> 设计阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 设计概算	<input type="checkbox"/> 编制 <input checked="" type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 施工图预算	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input type="checkbox"/> 其他	
<input checked="" type="checkbox"/> 发承包阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 工程量清单	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 招标控制价	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 投标报价分析	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 清标报告	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input type="checkbox"/> 其他	
<input checked="" type="checkbox"/> 实施阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 资金使用计划	<input checked="" type="checkbox"/> 编制
	<input checked="" type="checkbox"/> 工程量与工程款复核	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 合同价款调整	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 工程变更、索赔、签证	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 工程实施阶段造价控制	
	<input type="checkbox"/> 其他	
<input checked="" type="checkbox"/> 竣工阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 竣工结算	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 竣工决算	<input type="checkbox"/> 编制 <input checked="" type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input type="checkbox"/> 其他	
<input type="checkbox"/> 全过程跟踪审计	从项目建设前期准备工作至项目竣工验收交付使用全过程的全部	

服务范围：全过程造价咨询

	经济活动的真实性、合法性、合规性、完整性和效益性进行监督、检查和评价。	
<input type="checkbox"/> 第三方复核或审计	<input type="checkbox"/> 预算审核/审计 <input type="checkbox"/> 结算审核/审计 <input type="checkbox"/> 决算审核/审计	<input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
<input checked="" type="checkbox"/> 全过程造价咨询服务	包括决策阶段、设计阶段、发承包阶段、实施阶段、竣工阶段的服务	← 服务范围：全过程造价咨询
<input checked="" type="checkbox"/> 其他服务	<input type="checkbox"/> 工程造价鉴定	
	<input checked="" type="checkbox"/> 材料设备询价	
	<input checked="" type="checkbox"/> 目标成本规划与控制	
	<input checked="" type="checkbox"/> 技术经济指标优化	
	

注 1：选择的服务内容可以是单项，也可以是多项

注 2：上表所列之外的服务范围及工作内容可在“其他服务”中拓展；

三、 服务期限

本合同约定的建设工程造价咨询服务从合同签订之日起至完成工程竣工验收结算及配合完成决算之日止。暂定时间：2021 年 4 月 30 日至 2029 年 8 月 31 日。驻场时间至项目竣工完成止，项目结算期可不驻场，预计驻场工期 6.5 年。

四、 质量标准

工程造价咨询成果文件应符合：

1. 工程量清单项目编制齐全，分类清楚，不得漏项，招标控制价合理；
2. 工程量计算准确，准确率在 95% 以上（包括 95%）；
3. 结算造价与深圳市相关审计机构审定价相差应小于 5% 以内（不含 5%）；
4. 设备工程量准确率为 99%；
5. 主要材料设备计价准确，无原则性失误；
6. 造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字盖章，并盖公司章；
7. 项目实际结算总造价应控制在概算内。

五、 酬金及计取方式

1. 本合同价格形式为：固定总价 固定单价 固定费率
基本费用+核减额 其他：固定咨询总费率 3.13%。

合同
金额

2. 暂定签约合同价为：人民币壹仟玖佰玖拾陆万元整（含税）（小写¥19,960,000.00 元）。
增值税率为 6%。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2021年5月18日；

合同签订时间

订立地点：深圳市

委托人和咨询人约定本合同自双方代表签字盖章后生效。

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，其中委托人执捌份，咨询人执贰份。

(以下无正文)


 委托人：深圳湾区城市建设发展有限公司
 (盖章)
 法定代表人或其委托代理人：
 (签字)
 组织机构代码：


 咨询人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限
 公司 (盖章)
 法定代表人或其委托代理人：
 (签字)
 组织机构代码：91440300755695226G

地址：深圳湾科技生态园 12B36 层

地址：深圳市福田区市花路 12 号飞利浦大厦 8 楼

邮政编码：
法定代表人姓名：王戈

邮政编码：
法定代表人姓名：王政宇

委托代理人姓名：
 电话：
 传真：
 电子信箱：
 开户银行：招商银行深圳分行营业部
 账号：955109228886666

委托代理人姓名：
 电话：0755-82712884
 传真：
 电子信箱：
 开户银行：招商银行深圳福田支行
 账号：7559 0406 2610 301



合同附件：项目负责人证明

附录 G 项目团队成员表

名称	在本项目中担任职务	姓名	证书	学历	专业	工作年限	电话
1	公司总协调	孙娟	工程师	本科	土木工程	14 年	13528858785
2	项目负责人	陈世兵	一级造价工程师 高级工程师	本科	工业与民用建筑	34 年	13602626162
3	土建专业总审	徐惠敏	一级造价工程师 高级工程师	本科	土木工程	30 年	13798590953
4	土建专业负责人	严春生	注册造价工程师	专科	工业与民用建筑	27 年	18926778626
5	土建小组负责人	刘林燕	一级造价工程师	本科	交通土建工程	8 年	18520875890
6	土建专业工程师	伍智超	一级造价工程师	硕士	电路与系统	8 年	13480681620
7		宋世博	一级造价工程师	硕士	工程经济与管理	6 年	13530093887
8		石弘	一级造价工程师	本科	土木工程	8 年	13428785516
9		杨梓隆	一级造价工程师	本科	工程管理	6 年	18825125884
10		文彩华	助理工程师	本科	工程管理	10 年	15889624003
11		蔡志勇	工程师	本科	工程造价	7 年	18859569002
12		张小萍	工程师	本科	工程造价	8 年	13817719249
13		刘奔	工程师	本科	工程管理	12 年	18927457521
14		彭玉常	助理工程师	本科	工程造价	10 年	15814092394
15	周忠春	助理工程师	本科	土木工程	7 年	18575511954	
16	精装专业负责人	温增强	工程师	本科	工程管理	13 年	15820753124
17	精装专业工程	蔡明珠	助理工程师	本科	工程管理	7 年	13544150094

18	师	谢晓明	助理工程师	本科	工程管理	4年	15623781159
19		冼健明	造价员	本科	土木工程	10年	15989570103
20		苏艳菊	工程师	本科	土木工程	17年	13714517901
21	幕墙专业负责人	吴蕴萍	高级工程师 注册造价工程师	专科	对外经济贸易	35年	13510396228
22	幕墙专业工程师	柯雨兴	助理工程师	本科	工程造价	4年	18271809134
23		方昊乔	工程师	本科	工程管理	8年	18025570119
24		丁香	工程师	本科	企业财务管理	9年	18682219159
25	市政专业负责人	谢明明	工程师	专科	工程造价	16年	13798522944
26	市政专业工程师	李幸	工程师	本科	土木工程	13年	15986820026
27		韦钰	助理工程师	本科	工程管理	6年	18802513299
28	安装专业总审	张立红	注册造价工程师	专科	发供电与电力系统	22年	13613029185
29	安装专业总审	欧阳志红	注册造价工程师	本科	电气工程	35年	18127081480
30	安装专业总审	徐丽华	造价工程师	专科	发电厂及电力系统	38年	13502852094
31	安装专业负责人	韩红燕	注册造价工程师	本科	土木工程	12年	13148732629
32	安装小组负责人	郑妮	助理工程师	本科	工程管理	10年	13602686512
33	电气专业工程师	谢美琳	/	专科	工程造价	7年	15920086303
34		吕朝霞	助理工程师	本科	工程造价	6年	15013441753
35		傅春丽	/	本科	土木工程	5年	13609759054
36	给排水专业工程师	杜祺瑶	/	本科	工程管理	5年	13659898409
37		田辉	造价员	专科	建筑工程管理	21年	13798532323
38		方丽娟	助理工程师	本科	工程管理	4年	18940876501
39		肖君倩	助理工程师	本科	工程管理	3年	15979211346
40	暖通专业工程	黄步玉	工程师	本科	工程造价	7年	15860063392

41	师	唐碧娟	助理工程师	本科	工程造价	5年	13590249914
42		王媛	/	本科	工程造价	6年	18565763776
43	驻场负责人	梁亚哲	/	本科	工程造价	9年	13662691817
44	土建驻场工程师	李宝琴	/	本科	工程管理	7年	18750929806
45	安装驻场工程师	吴鸿彬	/	专科	工程造价	6年	13202352289
46	安装驻场工程师	彭新	/	本科	工商管理	9年	13538100377
47	土建驻场工程师	易悦	一级造价工程师	本科	土木工程	7年	18682375184

3、成果文件

招标控制价（成果文件日期：2024年6月13日）

招标控制价

工程名称： C塔及相邻地块项目机电总承包工程
 文件编号： ZJGC2308348
 工程造价： 壹拾亿陆仟伍佰捌拾叁万捌仟伍佰壹拾贰元叁角伍分
 ￥1,065,838,512.35 元
 建筑面积： 548128.00 m² 单位造价： 1944.51 元/m²

建设单位： 深圳湾区城市建设发展有限公司
 负责人：

编制单位： 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

编制日期： 二〇二四年六月十三日

批准人： 孙娟

总 审： 陈义

项目负责人： 陈世兵

质控审核人： 张小萍 贺振宇 刘宇航 张武超
 审核人： 梁亚哲 刘 奔 彭 新 王 媛
 谢美琳 李 倩 陈桂东 吕朝霞
 编制人员： 张潮滨 洪慧茹 孙梓曼 周钰翔
 陈灿沛 洪慧茹 孙梓曼 周钰翔
 梁丰龙 周星威 李绘智 陈淑慧
 余朝澍 简慧林 范 倩 李 莹
 张艳梅 张艳梅 韦祥兴 胡 靖
 李 莹



成果文件日期

招 标 控 制 价

工程名称： 深圳湾超级总部基地C塔项目土建施工总承包招标控制价

文件编号： ZJGC2300834

工程造价： 叁拾亿柒仟壹佰陆拾壹万壹仟肆佰叁拾陆元零叁分

¥3,071,611,436.03 元

建筑面积： 548128.00 m² 单位造价： 5603.82 元/m²

建设单位： 深圳湾区城市建设发展有限公司

负责人：

编制单位： 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

编制日期： 二〇二三年八月十日

负责人： 王政宇

项目负责人： 陈世兵

审核人： 孙娟

刘奔 王媛 崔文婷



编制人员： 胡靖 许小敏 张潮滨 林文彬

胡靖	许小敏	张潮滨	林文彬
胡海	谢敏	张朝晖	林文彬
王同雪	李灿赞	卢智灵	庞晓黎
王同雪	李灿赞	卢智灵	庞晓黎
杨巧云	张永靖	殷小双	胡力浚
杨巧云	张永靖	殷小双	胡力浚



招标控制价公示表

招标控制价公示表

标段名称	C塔及相邻地块项目机电总承包工程
标段编号	2020-440305-47-03-013948026001
招标人	深圳湾区城市建设发展有限公司
招标控制价审核单位	<input type="checkbox"/> 造价站 <input type="checkbox"/> 审计中心 <input checked="" type="checkbox"/> 招标人
招标控制价	<u>106583.851235</u> 万元
投标报价上限	<u>91474.790699</u> 万元，净下浮 <u>16.32</u> %
不可竞争费合计	<u>14003.823442</u> 万元
截标时间	年 月 日
<p>备注（深府〔2015〕73号文要求公示的其他内容）：</p> <p>1、招标控制价金额以人民币万元为单位；</p> <p>2、按招标文件规定确定投标报价上限为<u>91474.790699</u>万元【公示招标控制价净下浮<u>16.32</u>%，投标报价上限价=（招标控制价总价-不可竞争费）×（1-上限净下浮率）+不可竞争费】；</p> <p>3、本招标控制价包含安全文明施工措施费<u>1738.823442</u>万元（税前）；暂列金额<u>9500.000000</u>万元（税后）；专业工程暂估价<u>2000.000000</u>万元（税后），节点、创优及评估奖惩<u>400.000000</u>万元（税后）；发包人预留材料检测费<u>60.000000</u>万元（税后）；总分包配合费<u>305.000000</u>万元（税后）；不可竞争费合计<u>14003.823442</u>万元。</p>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>招标人（盖章）</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>日期</p> </div> </div>	

备注：招标人应按照《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）相关规定填报《招标控制价公示表》，并在提交投标文件截止5日前在交易网（控制价公示模块）公布。



深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司制

招标控制价公示表

标段名称	C 塔及相邻地块项目土建总承包工程
标段编号	2020-440305-47-03-013948023001
招标人	深圳湾区城市建设发展有限公司
招标控制价审核单位	<input type="checkbox"/> 造价站 <input type="checkbox"/> 审计中心 <input checked="" type="checkbox"/> 招标人
招标控制价	<u>307161.143603</u> 万元
投标报价上限	<u>272239.418607</u> 万元, 净下浮 <u>12.93 %</u>
不可竞争费合计	<u>37078.196999</u> 万元
截标时间	年 月 日
<p>备注（深府〔2015〕73号文要求公示的其他内容）：</p> <p>1、招标控制价金额以人民币万元为单位；</p> <p>2、按招标文件规定确定投标报价上限为 <u>272239.418607</u> 万元【公示招标控制价净下浮 <u>12.93%</u>，投标报价上限价=（招标控制价总价-不可竞争费）×（1-上限净下浮率）+不可竞争费】；</p> <p>3、本招标控制价包含安全文明施工措施费 <u>7338.196999</u> 万元（税前）；暂列金额 <u>22400.000000</u> 万元（税后）；专业工程暂估价 <u>6350.000000</u> 万元（税后），奖励费 <u>930.000000</u> 万元（税后）；发包人预留材料检测费 <u>60.000000</u> 万元（税后）；不可竞争费合计 <u>37078.196999</u> 万元。</p>	
  	
招标人（盖章） _____ 日期： _____	


备注：招标人应按照《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）相关规定填报《招标控制价公示表》，并在提交投标文件截止5日前在交易网（控制价公示模块）公布。

深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司制

4、履约评价优秀

① 2024 年第一季度履约评价

C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务合同
2024年第一季度综合履约评价报告书

项目名称:C塔及相邻地块项目	履约单位:深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
合同情况	合同类别:咨询服务
	合同金额:1996万元
	发包方式:公开招标
评价等级	开(竣)工日期:2021年5月1日-2027年10月31日
	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
主办部门意见	项目负责人意见: 服务意识强,专业扎实。 李密齐 2024.4.3.
	主办部门负责人意见: 拟同意。 许迎春 2024.4.3.
统筹部门意见	<input type="checkbox"/> 法律事务主管部门 <input checked="" type="checkbox"/> 成本合约部门 拟同意。许迎春 2024.4.3.
纪检监察事务主管部门意见	拟同意。
公司分管领导意见	
公司领导意见	(盖章)
注:评价等级分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。90分及以上为优秀,80-89分为良好,60-79分为合格,60分以下为不合格。	

附件3

深圳市投资控股有限公司
造价咨询合同供应商履约评价表

评价类型		<input checked="" type="checkbox"/> 季度评价 <input type="checkbox"/> 综合评价		评价日期	2024.4.	
评价单位		(用章)				
履约单位		深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司				
项目名称		C塔及相邻地块项目		合同编号	SAFZ-2021HT-029-GC-CTA	
合同名称		C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务				
序号	分项内容	满分	评价指标	分值	实得分	
一	人员配备	团队人员	配备的专业编制团队人员的数量满足合同及工作进度的要求	4--3	4	
			配备的专业编制团队人员的数量基本满足合同及工作进度的要求	2--1		
			配备的专业编制团队人员的数量不满足合同及工作进度的要求	0		
		专业配置要求	5	配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员非常稳定	5--4	4.2
				配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定	3--1	
				配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定	0	
		项目负责人	6	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平	6--4	4.8
				配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平	3--1	
				配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	0	
二	履约质量	估算、概算编制	估算、概算审核全面、系统、准确、认真	5--4	本次不涉及	
			估算、概算审核基本全面、系统、准确、认真	3--1		
			估算、概算审核明显不全面、不系统、不准确、不认真	0		
		工程量清单、招标控制价(预算)编制/审核	10	经委托人核对各项子目齐全、分类清楚、无漏项,工程量计算、价格取费准确,平均误差率 Z: -3%≤Z≤+3%	10--8	8.4
				经委托人核对各项子目比较齐全、分类比较清楚、无重大遗漏,工程量计算、价格取费比较准确,平均误差率 Z: -5%≤Z<-3%, 3%<Z≤5%	7--4	
				经委托人核对各项子目不够齐全、分类不够清楚、有重大遗漏,工程量计算、价格取费不准确,平均误差率 Z: Z>5%, Z<-5%	0	
		材料设备价格定价	5	能够结合项目实际比选确定报价的品牌和供应商,经过筛选、分析后的报价能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	5--4	本次不涉及
				经过筛选、分析后的报价基本能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	3--1	
				经过筛选、分析后的报价不能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,或未形成完整的溯源文件	0	
		变更签证费用估算/预算/结算	5	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, -3%≤Z≤+3%	5--4	5
				变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, -5%≤Z<-3%, 3%<Z≤5%	3--1	
				变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, Z>5%, Z<-5%	0	
		进度款审核	5	进度款审核准确性,误差率用D表示, D≤0	5	5
				进度款审核准确性,误差率用D表示, -2%≤D≤+2%	4--3	
				进度款审核准确性,误差率用D表示, -5%≤D<-2%, 2%<D≤5%	2--1	

			进度款审核准确性, 误差率用D表示, D>5%, D<-5%	0	
	结算编制/审核	15	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, -3%≤Z≤+3%	15-10	13.4
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, -5%≤Z<-3%, 3%≤Z≤5%	9-5	
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, Z>5%, Z<-5%	0	
	变更签证造价审核完成率	5	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, Y≥85%	5	5
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, 60%≤Y<85%	4-3	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, 40%≤Y<60%	2-1	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, Y<40%	0	
三	履约进度	15	能按时完成咨询业务并提交咨询业务成果	15-10	13.8
			基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	9-4	
			不能按时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0	
四	配合与协调	10	项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、认真地完成发给人交办的其它工程造价咨询工作	10-8	8.2
			项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、比较认真地完成发给人交办的其它工程造价咨询工作	7-4	
			项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、不能认真地完成发给人交办的其它工程造价咨询工作	0	
	驻场服务	10	驻场人员能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且月度考勤出勤率用 S 表示, S≥95%	10-8	9.8
			驻场人员能够比较积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, 80%≤S<95%	7-4	
			驻场人员不能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 或驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, S<80%	0	
合计			100		81.6
五	加分项		(一) 对可能影响造价的事项, 提出合理化建议或者提出设计优化建议且被采纳的, 根据对降低成本的大小, 加2-5分。 (二) 正确的风险分析与风险评估, 提出有效的风险回避、风险分散、风险转移措施的, 加2分。		
六	直接评为不合格情形		(一) 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果。 (二) 串通施工、监理等单位弄虚作假。 (三) 擅自转包或未经同意分包全部或部份咨询业务。 (四) 经委托人核查后, 发现有弄虚作假(包括多算、少算、错算、统计错误等), 累计金额达到合同总价1%的。		
汇总	汇总得分=	81.6/90 × 100 = 91.7			
评价等级	优				
签字	评价小组成员:	马洁, 赵海英, 陈... 李... 陈...			
综合评价	(请简要说明被评价供应商履约过程中的亮点、存在问题等, 可从团队水平、履约质量、配合程度、专业水平等方面进行说明。)				
说明	1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履约评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写:“本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关部门打分。				

② 2024 年第二季度履约评价

C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务合同
2024年第二季度综合履约评价报告书

项目名称:C塔及相邻地块项目	履约单位:深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
合同情况	合同类别:咨询服务
	合同金额:1996万元
	发包方式:公开招标
	开(竣)工日期:2021年5月1日-2027年10月31日
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好口合格口不合格口
主办部门意见	项目负责人意见: 服务意识强, 高效履约. 李密齐 2024.7.8
	主办部门负责人意见: 拟同意. 许春 2024.7.8
统筹部门意见	口法律事务主管部门 <input checked="" type="checkbox"/> 成本合约部门 拟同意. 许春 2024.7.8
纪检监察事务主管部门意见	拟同意 2024.7.8
公司分管领导意见	同意 2024.7.8
公司领导意见	(盖章)
注:评价等级分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。90分及以上为优秀, 80-89分为良好, 60-79 分为合格, 60分以下为不合格。	

附件3

深圳市投资控股有限公司
造价咨询合同供应商履约评价表

评价类型	<input checked="" type="checkbox"/> 季度评价 <input type="checkbox"/> 综合评价		评价日期	2024.7.5	
评价单位	(用章)		合同编号	SWFZ-2021HT-029-GC-CTA	
履约单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司				
项目名称	C塔及相邻地块项目				
合同名称	C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务				
序号	分项内容	满分	评价指标	分值	实得分
一	团队人员	4	配备的专业编制团队人员的数量满足合同及工作进度的要求	4-3	4
			配备的专业编制团队人员的数量基本满足合同及工作进度的要求	2-1	
			配备的专业编制团队人员的数量不满足合同及工作进度的要求	0	
	专业配置要求	5	配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员非常稳定	5-4	4.6
			配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定	3-1	
			配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定	0	
	项目负责人	6	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平	6-4	4.8
			配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平	3-1	
			配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	0	
二	估算、概算编制	5	估算、概算审核全面、系统、准确、认真	5-4	本次不涉及
			估算、概算审核基本全面、系统、准确、认真	3-1	
			估算、概算审核明显不全面、不系统、不准确、不认真	0	
	工程量清单、招标控制价(预算)编制/审核	10	经委托人核对各子项目齐全、分类清楚、无漏项,工程量计算、价格取费准确,平均误差率 $Z: -3\% \leq Z \leq +3\%$	10-8	9.4
			经委托人核对各子项目比较齐全、分类比较清楚,无重大漏项,工程量计算、价格取费比较准确,平均误差率 $Z: -5\% \leq Z < -3\%, 3\% < Z \leq 5\%$	7-4	
			经委托人核对各子项目不够齐全、分类不够清楚,有重大漏项,工程量计算、价格取费不准确,平均误差率 $Z: Z > 5\%, Z < -5\%$	0	
	材料设备价格定价	5	能够结合项目实际比选确定拟询价的品牌和供应商,经过筛选、分析后的报价能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	5-4	4.6
			经过筛选、分析后的报价基本能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	3-1	
			经过筛选、分析后的报价不能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,或未形成完整的溯源文件	0	
	变更签证费用估算/预算/结算	5	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	5-4	4.6
			变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-5\% \leq Z < -3\%, 3\% < Z \leq 5\%$	3-1	
			变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $Z > 5\%, Z < -5\%$	0	

序号	分项内容	满分	评价指标	分值	实得分
二	履约质量	5	进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D \leq 0$	5	5
			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-2\% \leq D \leq +2\%$	4-3	
			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2-1	
			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0	
	5	15	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	15-10	13.8
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	9-5	
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
	5	5	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	5	4.8
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	4-3	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	2-1	
按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$			0		
三	履约进度	15	能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	15-10	13.6
基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	9-4				
不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0				
四	配合与协调	10	项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	10-8	8.4
			项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	7-4	
			项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	0	
	10	10	驻场人员能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	10-8	9.8
			驻场人员能够比较积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $80\% \leq S < 95\%$	7-4	
			驻场人员不能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 或驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S < 80\%$	0	
合计			100	36.4	
五	加分项		(一) 对可能影响造价的事项, 提出合理化建议或者提出设计优化建议且被采纳的, 根据对降低成本的大小, 加2-5分。 (二) 正确的风险分析与风险评估, 提出有效的风险回避、风险分散、风险转移措施的, 加2分。		
六	直接评为不合格情形		(一) 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果。 (二) 串通他人, 虚报咨询单位弄虚作假。 (三) 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。 (四) 经委托人核查后, 发现存在重大错误(包括多算、少算、错算、统计错误等, 累计金额在总价的3%以外的)。		
汇总	汇总得分 = $36.4 / 36.4 \times 100 = 90.95$				
评价等级	优				
签字	评价小组成员: 				
综合评价	(请简要说明被评价供应商履约过程中的亮点、存在问题等, 可从团队水平、履约质量、配合程度、专业水平等方面进行说明。)				
说明	1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履约评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写:“本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关部门打分。				

③ 2024 年第三季度履约评价

C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务合同
2024年第三季度综合履约评价报告书

项目名称:C塔及相邻地块项目	履约单位:深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
合同情况	合同类别:咨询服务
	合同金额:1996万元
	发包方式:公开招标
	开(竣)工日期:2021年5月1日-2027年10月31日
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
主办部门意见	项目负责人意见: 品质服务出众,专业高效。 李忠芹
	主办部门负责人意见: 拟同意。 许五春 2024.10.21
统筹部门意见	<input type="checkbox"/> 法律事务主管部门 <input checked="" type="checkbox"/> 成本合约部门 拟同意。许五春 2024.10.21
纪检监察事务主管部门意见	拟同意。 陈曦 2/10
公司分管领导意见	同意。 徐海明 2/10
公司领导意见	(盖章)
注:评价等级分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。90分及以上为优秀,80-89分为良好,60-79分为合格,60分以下为不合格。	

附件3

深圳市投资控股有限公司
造价咨询合同供应商履约评价表

评价类型	<input checked="" type="checkbox"/> 季度评价 <input type="checkbox"/> 综合评价		评价日期	2024.12.9	
评价单位	(用章)		合同编号	SWFZ-2021HT-029-GC-CTA	
履约单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司				
项目名称	C塔及相邻地块项目				
合同名称	C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务				
序号	分项内容	满分	评价指标	分值	实得分
一	团队人员	4	配备的专业编制团队人员的数量满足合同及工作进度的要求	4--3	4
			配备的专业编制团队人员的数量基本满足合同及工作进度的要求	2--1	
			配备的专业编制团队人员的数量不满足合同及工作进度的要求	0	
	专业配置要求	5	配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员非常稳定	5--4	4.2
			配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定	3--1	
			配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定	0	
	项目负责人	6	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平	6--4	4.8
			配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平	3--1	
			配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	0	
二	估算、概算编制	5	估算、概算审核全面、系统、准确、认真	5--4	/
			估算、概算审核基本全面、系统、准确、认真	3--1	
			估算、概算审核明显不全面、不系统、不准确、不认真	0	
	工程量清单、招标控制价(预算)编制/审核	10	经委托人核对各项子目齐全、分类清楚、无漏项,工程量计算、价格取费准确,平均误差率 Z: $-3\% \leq Z \leq +3\%$	10--8	8.4
			经委托人核对各项子目比较齐全、分类比较清楚、无重大漏项,工程量计算、价格取费比较准确,平均误差率 Z: $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	7--4	
			经委托人核对各项子目不够齐全、分类不够清楚、有重大漏项,工程量计算、价格取费不准确,平均误差率 Z: $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
	材料设备价格定价	5	能够结合项目实际比选确定拟询价的品牌和供应商,经过筛选、分析后的报价能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	5--4	5
			经过筛选、分析后的报价基本能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	3--1	
			经过筛选、分析后的报价不能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,或未形成完整的溯源文件	0	
	变更签证费用估算/预算/结算	5	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	5--4	5
			变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	3--1	
			变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
进度款审核	5	进度款审核准确性,误差率用D表示, $D \leq 0$	5	5	
		进度款审核准确性,误差率用D表示, $-2\% \leq D \leq +2\%$	4--3		
		进度款审核准确性,误差率用D表示, $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2--1		

			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0	
	结算编制/审核	15	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	15-10	13.4
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	9-5	
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
	变更签证造价审核完成率	5	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	5	5
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	4-3	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	2-1	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$	0	
三	履约进度		能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	15-10	13.8
		基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	9-4		
		不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0		
四	配合与协调	10	项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	10-8	8.2
			项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	7-4	
			项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	0	
	驻场服务	10	驻场人员能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	10-8	9.8
			驻场人员能够比较积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $80\% \leq S < 95\%$	7-4	
			驻场人员不能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 或驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S < 80\%$	0	
合计		100		86.6	
五	加分项		(一) 对可能影响造价的事项, 提出合理化建议或者提出设计优化建议且被采纳的, 根据对降低成本的大小, 加2-5分。 (二) 正确的风险分析与风险评估, 提出有效的风险回避、风险分散、风险转移措施的, 加2分。		
六	直接评为不合格情形		(一) 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果。 (二) 串通施工、监理等单位弄虚作假。 (三) 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。 (四) 经委托人核查后, 发现有重大错误(包括多算、少算、错算、或该扣款等, 累计金额在总价的3%以外)的		
汇总	汇总得分=		$100 \times 86.6 = 91.16$		
评价等级			良		
签字	评价小组成员		李学东 郑海英 冯进强 梁碧玲 陈瑞		
综合评价	(请简要说明被评价供应商履约过程中的亮点、存在问题等, 可从团队水平、履约质量、配合程度、专业水平等方面进行说明。)				
说明	1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履约评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写: “本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关部门打分。				

④ 2024 年第四季度履约评价

C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务合同
2024年第四季度综合履约评价报告书

项目名称:C塔及相邻地块项目	履约单位:深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
合同情况	合同类别:咨询服务
	合同金额:1996万元
	发包方式:公开招标
	开(竣)工日期:2021年5月1日-2027年10月31日
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
主办部门意见	项目负责人意见: 项目负责人业务水平高, 团队专业能力 强。计算准确, 但时限有待提高。 李宏芹 2025.1.13
	主办部门负责人意见: 拟同意。 许西春 2025.1.13
统筹部门意见	<input type="checkbox"/> 法律事务主管部门 <input checked="" type="checkbox"/> 成本合约部门 拟同意。 许西春 2025.1.13
纪检监察事务主管部门意见	拟同意。
公司分管领导意见	同意 张明 12/1
公司领导意见	(盖章)

注:评价等级分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。90分及以上为优秀, 80-89分为良好, 60-79 分为合格, 60分以下为不合格。

附件3

深圳灣區城市建設發展有限公司
造價諮詢合同供應商履約評價表

評價類型		<input type="checkbox"/> 季度評價 <input type="checkbox"/> 綜合評價		評價日期 2025.1.13	合同編號 SWFZ-2021HT-029-GC-CTA		
評價單位		(用章)					
履約單位		深圳市華陽國際工程造價諮詢有限公司					
項目名稱		C塔及相鄰地塊項目		合同編號	SWFZ-2021HT-029-GC-CTA		
合同名稱		C塔及相鄰地塊項目全過程工程造價諮詢服務					
序號	分項內容	滿分	評價指標	分值	實得分		
一	人員配備	團隊人員	4	配備的專業編制團隊人員的數量滿足合同及工作進度的要求	4--3	2.6	
			2--1	配備的專業編制團隊人員的數量基本滿足合同及工作進度的要求			
			0	配備的專業編制團隊人員的數量不滿足合同及工作進度的要求			
		專業配置要求	5	5--4	配備的編制人員的專業滿足合同及招標文件的要求且各專業人員非常穩定		4
				3--1	配備的編制人員的專業滿足合同及招標文件的要求且各專業人員基本穩定		
				0	配備的編制人員的專業不滿足合同及招標文件的要求或各專業人員不夠穩定		
		項目負責人	6	6--4	配備的項目負責人具有高度責任心、良好的組織協調能力和專業的業務水平		5
				3--1	配備的項目負責人具有高度責任心、比較良好的組織協調能力和比較專業的業務水平		
				0	配備的項目負責人具有高度責任心、基本良好的組織協調能力和基本專業的業務水平		
二	履約質量	估算、概算編制	5	5--4	估算、概算審核全面、系統、準確、認真		
				3--1	估算、概算審核基本全面、系統、準確、認真		
				0	估算、概算審核明顯不全面、不系統、不準確、不認真		
		工程量清單、招標控制價(預算)編制/審核	10	10--8	經委託人核對各項子目齊全、分類清楚、無漏項，工程量計算、價格取費準確，平均誤差率 $Z: -3\% \leq Z \leq +3\%$		8.6
				7--4	經委託人核對各項子目比較齊全、分類比較清楚、無重大漏項，工程量計算、價格取費比較準確，平均誤差率 $Z: -5\% \leq Z < -3\%, 3\% < Z \leq 5\%$		
				0	經委託人核對各項子目不夠齊全、分類不夠清楚、有重大漏項，工程量計算、價格取費不準確，平均誤差率 $Z: Z > 5\%, Z < -5\%$		
		材料設備價格定價	5	5--4	能夠結合項目實際比選確定擬詢價的品牌和供應商，經過篩選、分析後的報價能夠為後續評審提供全面、完整、專業的依據，形成完整的溯源文件		4.8
				3--1	經過篩選、分析後的報價基本能夠為後續評審提供全面、完整、專業的依據，形成完整的溯源文件		
				0	經過篩選、分析後的報價不能夠為後續評審提供全面、完整、專業的依據，或未形成完整的溯源文件		
		變更簽證費用估算/預算/結算	5	5--4	變更簽證費用估算/預算/結算質量，誤差率用Z表示， $-3\% \leq Z \leq +3\%$		5
				3--1	變更簽證費用估算/預算/結算質量，誤差率用Z表示， $-5\% \leq Z < -3\%, 3\% < Z \leq 5\%$		
				0	變更簽證費用估算/預算/結算質量，誤差率用Z表示， $Z > 5\%, Z < -5\%$		
			進度款審核準確性，誤差率用D表示， $D \leq 0$	5			

		进度款审核	5	进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-2\% \leq D \leq +2\%$	4-3	5
				进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2-1	
				进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0	
		结算编制/审核	15	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	15-10	15
				结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	9-5	
				结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
		变更签证造价审核完成率	5	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	5	5
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	4-3	
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	2-1	
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$	0	
三	履约进度		15	能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	15-10	138
				基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	9-4	
				不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0	
四	配合与协调	配合情况	10	项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	10-8	8.2
				项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	7-4	
				项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	0	
	驻场服务	10	驻场人员能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	10-8	10	
		驻场人员能够比较积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, 80%	7-4			
		驻场人员不能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 或驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S < 80\%$	0			
合计			100		87	
五	加分项			(一) 对可能影响造价的事项, 提出合理化建议或者提出设计优化建议且被采纳的, 根据对降低成本的大小, 加2-5分。 (二) 正确的风险分析与风险评估, 提出有效的风险回避、风险分散、风险转移措施的, 加2分。		
六	直接评为不合格情形			(一) 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果。 (二) 串通施工、监理等单位弄虚作假。 (三) 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。 (四) 经委托人核查后, 发现有重大错误(包括多算、少算、错算、统计错误等, 累计金额在总价的±5%以上的)。		
汇总		汇总得分=		$87/95 \times 100 = 91.58$		
评价等级				优		
签字		评价小组成员:		郑海英 陈进 李雪芹 陈谦		
综合评价				(请简要说明被评价供应商履约过程中的亮点、存在问题等, 可从团队水平、履约质量、配合程度、专业水平等方面进行说明。)		
说明				1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履行评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写:“本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关部门打分。		

(三)深汕科技生态园 A 区全过程造价咨询

1、中标通知书

中标通知书

招采项目名称：深汕科技生态园 A 区全过程造价咨询

招标人：深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司

招标方式：预选库抽签

中标单位：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

中标暂估价：17839000 元

本工程于 2020 年 6 月 9 日 在 深圳市城市建设开发(集团)有限公司 进行造价咨询预选库抽签，现已完成招标流程。

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

招标人（盖章）：深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司
日期：2020 年 6 月 12 日



2、合同扫描件

深汕科技生态园 A 区全过程造价
咨询服务合同

委托单位（甲方）：深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

签订时间：2020 年 6 月

深汕科技生态园 A 区全过程造价 咨询服务合同

委托单位（甲方）：深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

本工程造价咨询工作由甲方于 2020 年 6 月 9 日公开预选招标，并于 2020 年 6 月 9 日在预选库抽签确定由乙方中标。按照《中华人民共和国合同法》及其它有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况

项目
名称

工程名称：深汕科技生态园 A 区全过程造价咨询

工程地点：深汕特别合作区鹅埠镇创文路与同乐路东北侧

项目
概况

工程规模及内容：建安及设备费约 281645.76 万元人民币，预计工程工期 2021 年 4 月开工，2025 年 4 月底竣工；建筑总面积约 504613.82 平方米。

本工程造价咨询服务的工作内容包括：

A 区全过程造价咨询服务包含不限于以下部分：

服务范围：全
过程造价咨询

1、建设工程估算、设计概算，预算编制，清标，结算审核，后评估配合；2、建设工程工程量清单、招标控制价的编制及投标报价的审核；3、工程洽商、变更及合同争议的签订与索赔；4、编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等。

二、合同价

(一) 合同价格

本项目的取费费率实行分阶段计取,取费基数暂定为 281,645.76 万元(取费基数根据华阳提供 A 区(不含启动区)初步设计阶段的初步概算建安费扣除基坑支护及土石方工程施工合同费用),即合同暂估价(含税)为 **17,839,000 元**(大写:壹仟柒佰捌拾叁萬玖仟元)。

合同
金额

其中:

不含税金额为 ¥: 16,829,245.28 元

税额为 ¥: 1,009,754.72 元, 税率: 6 %

待招标人完成 A 区(除启动区及基坑支护及土石方工程之后)施工总承包招标后,支付阶段取费基数为施工总承包中标净价。合同结算金额以合同内规定的《咨询服务费的结算办法》计算。

(二) 咨询服务费按阶段计取:

1、咨询服务费取费基数:

a、合同委托阶段

咨询服务费取费基数(暂定)按甲方认可的建安费确定

b、咨询服务费结算取费基数:

咨询服务费结算以深圳市建设工程造价管理站审计认可的最终工程结算造价总金额中建安费作为取费基数,如不需造价站审核的,以甲方最终审定的工程结算造价总金额中建安费作为取费基数。

2、咨询服务费取费费率

实行分阶段委托,取费费率按照取费表根据以下方法确定(有关调整系数不变):

a. 造价咨询任务阶段取费表

算资料归档手续，甲方有权延迟支付结算款直至乙方完成资料归档。

五、乙方工作内容

服务范围：全
过程造价咨询

乙方工作包括但不限于以下：

（一）估算阶段造价咨询工作内容

负责编制审核项目投资估算及可行性研究资料，协助完成可研评审（根据项目具体情况，可能无此项内容）；

（二）概算阶段造价咨询工作内容

负责编制审核概算、协助完成概算评审工作（根据具体项目，可能无此项内容，也可能根据项目需要编制设计概算）以及项目实施过程中的概算调整工作；建立经济技术指标库，对项目概算进行经济技术指标分析对比；

（三）预算阶段造价咨询工作内容

1. 编制审核工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台帐；

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

3. 编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并拟定计价方案供甲方决策；

4. 提供主要材料数量及价格（包括暂定价格）清单，并提交询价或计价依据；

5. 提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

6. 协助完成标底、预算审计工作，进行报送标底、预算和批复概

算、审定标底、预算的对比分析，书面说明报送标底、预算和批复概算、审定标底、预算的差额原因，以及下一步造价控制中应注意的事项。

7. 协助甲方进行招标答疑。

(四) 清标阶段造价咨询工作内容

1. 按甲方要求，进行工程清标工作（即对招标文件范围内的招标清单中的工程量施工单位核对及审核施工单位是否按投标单价进行清标工作）；

(五) 结算阶段造价咨询工作内容

1. 编制审核工程竣工结算，协助完成结算审核工作；
2. 结算完成后，协助完成甲方、甲方委托的其他第三方、上级主管部门的造价审核；

(六) 其他工程造价咨询工作内容

1. 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
2. 协助甲方签订合同；
3. 编制投资控制形象进度表，按支付节点分解投标报价；
4. 施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；
5. 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按甲方要求编制工程变更概算、工程变更预算、现场签证概算、现场签证预算及其他方案的工程造价工作；
6. 按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜（包含材料询价等工作）；全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。

7. 按甲方要求按时保质保量完成分阶段结算工作；

8. 结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析和完成项目财

务决算工作；

9. 配合甲方对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价，并出具书面评价意见；

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

11. 如有需要，甲方可要求各入围造价咨询单位协助监理建设工程技术经济指标库并指派造价工程师组成甲方造价咨询专家库，负责材料、设备价格、分部分项综合单价合理性的审查工作（项目委托范围以外的），解决预算结算过程中建设方与施工方等的争议问题或接受甲方委托的其他造价咨询工作，以不超过 1000 元/人天计酬（按签证方式，在结算时统一支付给造价咨询单位）；

12. 需要分标段拆分的项目，项目牵头的咨询单位必须负责制定项目统一的计价计量规则、标段界面划分等牵头协调工作；

13. 驻场咨询服务：各入围造价咨询单位应按甲方项目组要求派责任心及沟通组织协调能力均较强的造价咨询人员驻工地现场办公。

（1）服务内容：包括进度款的审核、现场签证、设计变更的概算、预算的编制或审核、变更台账的建立与管理以及完成甲方交办的该项目造价咨询工作。

（2）具体驻现场人员的资格、人数、期限及方式等要求由甲方项目组根据工程重要性、技术复杂程度、预计变更量及工期等情况在任务委托前确定。

（3）深圳市内驻场咨询服务补贴已包含在咨询服务费中，深圳市外驻场咨询服务补贴在任务委托前确定。

14. 工程建设其它费用中的设计、监理、勘察等所有合同的造价

咨询工作；

15. 为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。

16. 专家咨询费、各方进行造价会审会务费用及可能产生的其他费用均包含在其他工程造价咨询工作内容中。

(七) 结算复审造价咨询工作内容 (单项造价服务委托合同适用)

1. 根据甲方要求完成委托项目的结算复审, 复审时需与施工单位或初审单位进行核对, 实际核减金额必须经甲方确认。

2. 甲方及甲方委托的第三方提出与本咨询工作有关的问题并要求进行核对时, 应在约定的时间内给予书面答复或核对。

3. 按需要解决有关造价事宜 (包含材料询价、结算争议等工作); 主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项, 提出相关解决方法及建议;

4. 协助完成甲方或其他第三方造价审核;

5. 配合完成对设计、监理等合同的结算;

6. 结算完成后, 协助甲方进行经济技术指标分析;

7. 其它有关的造价管理任务和工程造价技术咨询等。

8. 如甲方要求, 应协助甲方建立建设工程技术经济指标库。

六、乙方工作时间要求

(一) 设计概算审查结果文件的提交时间: 接到设计概算及相关资料后 15 天内提交;

(二) 招标项目造价文件的提交时间: 接到施工图纸及相关资料后暂定 40 天内提交工程量清单, 暂定 60 天内提交标底, 具体以甲方要求为准;

本页无正文

甲方：深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司
地址：深汕特别合作区鹅埠镇标准工业厂房7栋3楼

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：



[Handwritten signature]

← 签章页

乙方：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
地址：深圳市福田区市花路12号飞利浦大厦801

法定代表人：

或委托代理人：

邮政编码：



[Handwritten signature]

合同签订时间

合同订立时间： 2020年6月26日

合同附件：项目负责人证明

深汕科技生态园 A 区全过程造价咨询拟投入人员表

姓名	性别	年龄	拟从事岗位	执业资格	职称等级	文化程度	联系方式 (电话/邮箱)	备注
陈世兵	男	54岁	项目负责人	国家注册造价工程师	高级工程师/咨询工程师	本科	13602626162/ chenshibing@capol.cn	
孙娟	女	37岁	公司领导	造价员资格	工程师	本科	13528858785/ sunjuan@capol.cn	
葛丽莎	女	33岁	项目组长	造价员资格	/	本科	13632641365/ gelisha@capol.cn	
吴蕴萍	女	51岁	土建专业负责人	国家注册造价工程师	高级工程师	本科	13510396228/ wuyunping@capol.cn	
徐惠敏	女	50岁	土建专业工程师	国家注册造价工程师	工程师	本科	13798590953/ xuhuimin@capol.cn	
宋世博	女	31岁	土建专业工程师	国家注册造价工程师	工程师	硕士	13530093887/ songshibo@capol.cn	
伍智超	女	41岁	土建专业工程师	国家注册造价工程师	工程师	硕士	13480681620/ wuzhichao@capol.cn	
张立红	女	44岁	安装专业负责人	国家注册造价工程师	高级工程师	专科	13613029185/ zhanglihong@capol.cn	
徐向军	女	52岁	安装专业工程师	国家注册造价工程师	工程师	本科	13480768066/ xuxiangjun@capol.cn	
徐丽华	女	57岁	安装专业工程师	国家注册造价工程师	工程师	专科	13510345105/ xulihua@capol.cn	
马军	女	57岁	安装专业工程师	/	高级工程师	本科	13502893690/ majun1@capol.cn	

周忠春	女	27岁	土建专业工程师	/	助理工程师	专科	18575511954/ zhouzhongchun@capol.cn	
蒋戎寒	女	32岁	土建专业工程师	/	助理工程师	专科	15928234552/ jiangruohan@capol.cn	
柯雨兴	男	26岁	土建专业工程师	/	助理工程师	本科	18271809134/ keyuxing@capol.cn	
文彩华	女	30岁	土建专业工程师	造价员资格	/	专科	15889624003/ wencaihua@capol.cn	
叶晓耿	男	27岁	土建专业工程师	造价员资格	/	专科	18475555965/ yexiaogeng@capol.cn	
郑妮	女	31岁	安装工程师	/	/	本科	13602686512/ zhengni@capol.cn	
田辉	女	44岁	安装工程师	造价员资格	/	专科	13798532323/ tianhui@capol.cn	
方丽娟	女	27岁	安装工程师	/	助理工程师	本科	18940876501/ fanglijuan@capol.cn	
杜祺瑶	女	26岁	安装工程师	/	助理工程师	本科	13559898409/ duqiyao@capol.cn	
黄步玉	女	29岁	安装工程师	/	工程师	本科	15860063392/ huangbuyu@capol.cn	
吕朝霞	女	30岁	安装工程师	/	/	本科	15013441753/ lvzhaoxia@capol.cn	

3、投资备案证

项目代码: 2018-441500-70-03-830853

广东省企业投资项目备案证

企业名称: 深投控(深汕特别合作区)投资发展有限公司 经济类型: 国有独资

项目名称: 深汕科技生态园 建设地点: 汕尾市深汕特别合作区鹅埠镇创文路与同乐路交汇处东北侧

建设类别: 基建 技改 其他 建设性质: 新建 扩建 改建 其他

建设规模及内容:
 项目总规划用地面积约91157.6平方米,地上建筑面积455788平方米,包括产业用房建筑面积(研发办公)319052平方米,商业建筑面积32036.4平方米,公寓及专家公寓建筑面积100000平方米,其他配套公建建筑面积4700平方米。地下建筑面积151457平方米。

项目总投资: 516594.00 万元 (折合 万美金) 项目资本金: 207000.00 万元
 其中: 土建投资: 410511.58 万元

设备和技术投资: 0.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美金

计划开工时间: 2019年03月 计划竣工时间: 2021年09月

备案机关: 深汕特别合作区发展规划和国土资源局
 备案日期: 2018年11月05日

备注: 按照国家有关规定,环保、规划国土、城建等部门按照职能分工,对备案项目依法独立进行审查和办理相关手续。
 提示: 备案证有效期为两年。项目两年内未开工且未申请延期的,备案证自动失效。

广东省发展和改革委员会监制

项目类型:
房屋建筑类

4、施工合同

工程编号：_____

合同编号：_____

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：深汕科技生态园 A 区（2 栋、3 栋、4 栋）施工总承包

工程地点：深汕特别合作区鹅埠镇创文路与同乐路交汇东北侧

发 包 人：深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司

承 包 人：中国建筑第八工程局有限公司

2015 年版

协议书

第一部分 协议书

发包人(全称): 深投控(深汕特别合作区)投资发展有限公司

承包人(全称): 中国建筑第八工程局有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 深汕科技生态园 A 区(2 栋、3 栋、4 栋)施工总承包

工程地点: 深汕特别合作区鹅埠片区,项目位于创文路与同乐路交汇处东北侧

核准(备案)证编号: _____

工程规模及特征: 深汕科技生态园是深投控在深汕特别合作区打造的首个大型产业园区项目,项目总投资约 51.67 亿元,项目总用地面积 91157.6 m²,总建筑面积约 633385.81 m²,计容面积 455788 m²,其中产业用房建筑面积(研发办公) 319051.60 m²,商业建筑面积 36736.40 m²,公寓及专家公寓建筑面积 100000 m²。

其中 A 区(不含启动区的 1 栋研发用房)建筑用地面积 69527.27 平方米,计规定容积率为 4.70,总建筑面积为 481707.07 平方米,计规定容积率建筑面积 327321.74 平方米,地下室不计容面积: 144080.44 平方米, 2 栋为超高层研发用房,建筑高度为 144.90m; 3 栋 A~D 座为高层公寓, 3 栋 A~D 座建筑高度为 90.60m; 4 栋 A、B 座为超高层研发用房,建筑高度为 144.90m; 3 栋 E~G 座为多层独栋商业; 3 栋 H 座为多层商业; 4 栋 C、D、E 座为多层商业; 两层商业裙房, 三层半地下室, 两层地下室,地下室主要功能为车库、设备用房和人防工程。机动车停车位 3068 个。

项目类型:
房屋建筑类

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

二、工程承包范围

本项目已完成基坑支护及土石方工程的发包手续。

设计图纸、标准图集、施工规范所包括的全部内容,包括但不限于:地基与基础工程(包含

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

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

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

九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2021年 4月 26日;

订立地点: 深汕特别合作区

发包人和承包人约定本合同自 双方签署 后成立。

本合同一式 13份,均具有同等法律效力,发包人执 8份,承包人执 5份。

发包人: 深投控(深汕特别合作区)投资发展有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人: (签字)

组织机构代码: 

地址: _____

邮政编码: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

电话: _____

传真: _____

电子信箱: _____

开户银行: _____

账号: _____

承包人: 中国建筑第八工程局有限公司(公章)

法定代表人或其委托代理人: (签字) 

组织机构代码: 9131000063126503X1

地址: 中国(上海)自由贸易试验区世纪大道 1568 号 27 层

邮政编码: 200131

法定代表人: 李永明

委托代理人: 

电话: 201-61691998

传真: /

电子信箱: cscec8b@cscec.com

开户银行: 招商银行广州科技园支行

账号: 021900172410508

5、建设单位更名证明

“深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司”更名为“深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司”

深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司

深投控深汕投发〔2022〕4号

签发人：田子林

深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司 关于变更公司名称的函

各合作单位

根据公司经营需要，经上级单位批准，并已完成深圳市市场监督管理局深汕局工商核准变更手续，领取了新的营业执照，**我公司将原名称“深投控（深汕特别合作区）投资发展有限公司”变更为“深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司”。**相关变更事项如下：

一、变更后公司信息

公司名称：深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司

公司地址：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创文路深汕科技生态园办公楼

二、其他说明事项

1. 公司名称变更后，公司法人代表不变，业务主体和法律关系不变，原签订的合同继续有效，原有业务关系和服务承诺保持不变。

2. 名称变更后，原开户银行、账号及税号均保持不变。详见附件开票资料。

3. 自 2022 年 1 月 13 日起，原公章、合同章、财务专用章、发票专用章将停止使用。

4. 自 2022 年 1 月 13 日起，公司所有文件、资料均使用变更后公司名称“深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司”。请今后发文及业务往来等以此公司名称为准。

特此致函。

附件：1. 开票资料

2. 变更（备案）通知书

深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司

2022 年 1 月 13 日

6、成果文件

结算审核（成果文件日期：2025 年 01 月 22 日）

工程结算审核书

工程名称： 深汕科技生态园A区(2栋、3栋、4栋)施工总承包分段结算

文件编号： ZJGC2500317

工程造价： 陆亿伍仟零壹拾贰万玖仟壹佰伍拾元壹角整

¥650,129,150.10 元

建筑面积： 483694.92 m² 单位造价： 1344.09 元/m²

送审造价： 陆亿陆仟壹佰伍拾柒万捌仟玖佰柒拾贰元零陆分

¥661,578,972.06 元

建设单位： 深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司

负责人：

施工单位： 中国建筑第八工程局有限公司

负责人：

编制人：

审核单位： 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

成果文件日期

审核日期： 二〇二五年一月二十二日

批准人： 孙娟

企业负责人：陈义

项目负责人：陈世兵

部门审核人：魏展兴

经办人： 温奕文



Handwritten signature of Sun Juan

Handwritten signature of Chen Yi

Handwritten signature of Chen Shibing

Handwritten signature of Wei Zhanxing

Handwritten signature of Wen Yiwang



高春艳 高春艳

金泰 金泰

招标控制价

招 标 控 制 价

工程名称: 深汕科技生态园A区(2栋、3栋、4栋)施工总承包工程

文件编号: ZJGC2103101

工程造价: 贰拾壹亿壹仟肆佰玖拾陆万肆仟贰佰贰拾陆元柒角玖分

¥2, 114, 964, 226. 79 元

建筑面积: m² 单位造价: 元/m²

建设单位: 深投控(深汕特别合作区)投资发展有限公司

负责人:

编制单位: 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

资质等级: 造价咨询甲级

证书编号: 甲200844001335

编制日期: 二〇二一年三月十日

批准人: 王政宇

王政宇 (Handwritten signature)



项目负责人: 陈世兵

陈世兵 (Handwritten signature)



审核人: 葛丽莎

葛丽莎 (Handwritten signature)

编制人员: 陈家伟 陈家伟

高春艳 高春艳






温奕文 温奕文

金泰 金泰

招标控制价公示表

招标控制价公示表

(此表限评标工程)

工程名称	深汕科技生态园 A 区 (2 栋、3 栋、4 栋) 施工总承包					
审定造价	<u>211496.422679</u> 万元					
投标报价上限	招标控制价净下浮 <u>10 %</u> , 即 <u>194275.010754</u> 万元					
安全文明措施费	<u>4187.303432</u> 万元					
截标时间 (经窗口确定)	年 月 日					
经办人签名						
备注 (73 号文要求公示的其他内容):						
分部分项工程量清单计价合计: <u>129322.883032</u> 万元						
措施项目清单计价合计:	<u>32841.083482</u> 万元	<table border="1"> <tr> <td>深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司</td> </tr> <tr> <td>工程造价咨询企业执业印章</td> </tr> <tr> <td>编 号: 甲200844001335</td> </tr> <tr> <td>有效期至: 2023年6月30日</td> </tr> </table>	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司	工程造价咨询企业执业印章	编 号: 甲200844001335	有效期至: 2023年6月30日
深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司						
工程造价咨询企业执业印章						
编 号: 甲200844001335						
有效期至: 2023年6月30日						
其他项目清单计价合计:	<u>0.00</u> 万元					
规费合计:	<u>7816.290125</u> 万元					
税金合计:	<u>5749.658860</u> 万元					
工程建设其他费:	<u>35766.50718</u> 万元					
不可竞争费用合计: <u>39282.303432</u> 万元, 其中安全文明措施费 <u>4187.303432</u> 万元、暂列金额 <u>19700.000000</u> 万元、专业工程暂估价 <u>15300.000000</u> 万元、材料设备暂估价 <u>0.00</u> 万元, 工程质量奖励费 <u>95.000000</u> 万元。						
<table border="1"> <tr> <td>  陈世兵 A01440001114 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司 有效期至: 2021年12月31日 </td> <td> 招标人: (盖章) 日期: </td> <td>  </td> </tr> </table>			 陈世兵 A01440001114 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司 有效期至: 2021年12月31日	招标人: (盖章) 日期:		
 陈世兵 A01440001114 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司 有效期至: 2021年12月31日	招标人: (盖章) 日期:					

说明:

- 1、本表应与审计中心审定标底或委托咨询公司审定的标底一致, 在交易网申请招标控制价公示时, 原件彩色扫描上传。

深圳市建设工程交易服务中心制

7、履约评价优秀

① 预算阶段

CJLY-ZJ-01-4

深圳市城市建设开发(集团)有限公司 造价咨询单位支付节点履约评价表						
造价咨询单位名称	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司					
工程名称	深汕科技生态园A区全过程造价咨询服务					
项目单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司					
履约评价阶段	预算阶段					
本次履约评价得分	93分	本次考核对应履约评价等级	优秀			
履约酬金支付系数	100%	本期违约金总额				
本期违约金明细						
履约评价分项得分						
序号	分项内容	评价标准 (分数仅供参考,按合同约定的履约评价细则填写)	满分值	项目单位履约评价小组评分	成本管理部履约评价小组评分	
一	估算、概算复核,工程量清单及招标控制价编制质量(满分60分)	1、发现估算指标是否合理,复核全面、系统、准确	5分	5		
		2、发现设计概算重大漏项、提出合理化建议,复核全面、系统、准确	5分	5		
		3、工程量清单及招标控制价准确率(R1=(工程量清单及招标控制价送审价-甲方或其它第三方审核、审计后的价)/乙方送审价)	40分	37		
		3.1、工程量清单及招标控制价送审价与甲方或其他第三方审定价偏差率 R1 < 3%时,得40分				
		3.2、工程量清单及招标控制价送审价与甲方或者其他第三方审定价偏差率 3%≤R1 ≤5%时,得20分				
3.3、工程量清单及招标控制价送审价与甲方或者其他第三方审定价偏差率 R1 ≥5%时,得0分;						
4、按甲方的要求对预算成果进行详细的经济指标分析	10分	8				
二	履约配合(满分40分)	1、工作时间:能够及时地按照合同要求完成各阶段的工作(满分得10分);延误1次,扣2分,累计扣完为止。	10分	8		
		2、人员配备	15分	4		
		2.1、人员数量满足合同及招标文件要求(满分4分)				
		2.2、专业配置满足合同及招标文件要求(满分5分)				
		2.3、项目负责人的能力满足项目要求(满分6分)		6		
		3、资料	5分	5		
		3.1、各阶段咨询工作成果、报表、资料、底稿等完整规范(满分得5分)				
		3.2、出现不规范、不完整等问题,视情况扣1-5分				
		3.3、甲方指出问题并提出修改意见后不整改不得分				
		4、配合情况	10分	10		
4.1、能够及时主动认真地按甲方要求复核工程量,复核计价;并能积极主动的参与甲方组织召开的各种会议;能及时、主动地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议(满分得10分)						
4.2、不按甲方要求复核工程量,复核计价,材料询价等扣5分						
4.3、无故迟到一次扣减1分						
4.4、无故缺席甲方组织召开的各种会议,出现一次扣除2分,累计扣完为止						
合计			100分	93		
本阶段履约评价考核最终得分						
项目单位履约评价小组意见(会签): 李永有 陈品 小组组长 2022.12.7 印章:						
成本管理部履约评价小组意见(会签):						

② 工程施工阶段

CJLY-ZJ-01-4

深圳市城市建设开发(集团)有限公司 造价咨询单位支付节点履约评价表			
造价咨询单位名称	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司		
工程名称	深汕科技生态园A区全过程造价咨询服务		
项目单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司		
履约评价阶段	工程实施阶段		
本次履约评价得分	94分	本次考核对应履约评价等级	优秀
履约酬金支付系数	100%	本期违约金总额	
本期违约金明细			

履约评价分项得分							
序号	分项内容	评价标准 (分数仅供参考,按合同约定的履约评价细则填写)	满分值	项目单位履约 评价小组评分	成本管理部履约 评价小组评分		
一	工程实施阶段履约质量 (满分55分)	1、施工过程造价控制	45分	8			
		1.1、编制投资控制形象进度表,按支付节点分解投标报价(满分10分)					
		1.2、及时主动认真地按甲方要求复核计量支付申请款(满分5分)					
		1.3、编制工程变更估算、审核工程变更预算和现场签证(满分10分)					
		1.4、及时主动地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项,提出相关改善或控制建议(满分5分)					
		1.5、按甲方要求按时完成分阶段结算工作(满分10分)					
		1.6、能比较准确的提供定价材料及设备的价格(满分5分)					
		2、造价成果文件:按甲方和合同要求提交完整的资料	10分	10			
		二	履约配合(满分45分)	1、工作时间:能够及时地按照合同要求完成各阶段的工作,延误1次,扣2分,累计扣完为止。	10分	10	
				2、人员配备,按招标文件的基本要求配备人员,满分15分,少一人扣5分,累计扣完为止。	15分	13	
2.1、人员数量满足合同及招标文件要求(满分6分)							
2.2、专业配置满足合同及招标文件要求(满分5分)							
2.3、项目负责人的能力满足项目要求(满分4分)	5分			5			
3、资料							
3.1、各阶段咨询工作成果、报表、资料、底稿等完整规范(满分5分)							
3.2、出现不规范、不完整等问题,视情况扣1-5分	10分			10			
3.3、甲方指出问题并提出修改意见后不整改不得分							
4、配合情况							
4.1、能够及时主动认真地按甲方要求复核工程量,复核计价;并能积极主动的参与甲方组织召开的各种会议;能及时、主动地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议(满分10分)	5分	5					
4.2、不按甲方要求复核工程量,复核计价,材料询价等扣5分							
4.3、无故迟到一次扣减2分							
4.4、无故缺席甲方组织召开的各种会议,出现一次扣除2分,累计扣完为止	5分	5					
5、驻场服务情况(满分5分) 驻场代表能积极主动、认真廉洁地办理现场签证、进度款审核、设计变更和现场签证的估算或预算审核、变更和签证台帐的建立与管理等造价咨询服务							
合计			100分	94			

本阶段履约评价考核最终得分

项目单位履约评价小组意见(会签): 该咨询单位履约配合积极主动,建设评价为优秀。
 李永伦、 尹学军
 小组组长: [Signature]
 2022.12.7

成本管理部履约评价小组意见(会签):

(四) 华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务 I 标段

1、中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 44030420180070001001

标段名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务I标段

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

中标价: 1682.104400万元

中标工期: /

项目经理(总监):



本工程于 2019-01-14 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2019-02-20



查验码: 7408802856302693

查验网址: www.szjsjy.com.cn

2、合同扫描件

【华富村东、西区旧住宅区改造项目
全过程造价咨询服务 I 标段】

造价咨询服务合同

合同编号：CRCSZ-CMD-HFC-GW-19002

委托人（甲方）： 华润（深圳）有限公司

咨询人（乙方）： 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

合同签订
时间

2019 年【3】月

造价咨询服务合同

委托人：华润（深圳）有限公司（以下简称“委托人”）

住所：

邮编：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

咨询人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司（以下简称“咨询人”）

住所：

邮编：

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

鉴于：

1. 咨询人已明确知悉：业主“深圳市福田区福华建设开发有限公司”已将富村东、西区旧住宅区改造项目（下称“本项目”）委托给委托人进行实施代建，并且咨询人已认真查阅、理解业主招标文件的全部内容，并对业主授予委托人的

权利无任何异议。

2. 委托人基于代建协议，委托咨询人为本项目提供造价咨询服务。

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

第一条 总则

项目名称 → 1.1 工程名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目全过程造价咨询服务 I 标段

1.2 工程地点：深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧

1.3 咨询服务内容：

项目概况 → 1.3.1 回迁安置房、配套小学和幼儿园、人才安居房及写字楼投资估算的编制或复核

1.3.2 回迁安置房、配套小学和幼儿园人才安居房及写字楼建设工程概算编制

1.3.3 回迁安置房、配套小学和幼儿园施工阶段全过程造价咨询服务

1.3.4 回迁安置房、配套小学和幼儿园配合政府部门结算审计完成及竣工决算审计完成

项目类型：
房屋建筑类

服务范围：全
过程造价咨询

1.4 造价咨询服务要求，包括但不限于：

1.4.1 出席会议：根据委托人需要，出席和成本控制、造价咨询有关之设计会议、工程会议、成本会议，并提出成本控制相关建议及方案。

1.4.2 市场调研：根据项目需要，及时进行市场调研工作，并收集相关信息资料，包括但不限于：

(1) 对当地有关工程造价的法律环境进行调研，包括对地方政府的方针、政策和各种法令、条例等可能影响工程造价的诸因素之调研；

(2) 工程造价行情调研，包括向当地施工单位及供应商的询价、了解同类工程造价水平、材料及劳务市场的价格调查等。

1.4.3 在提供服务的过程中按实际需要调整，配合项目之发展计划及满足委托人之要求。

1.4.4 在成本控制方面主动提醒委托人注意相关问题，并提供合理降低工程成本之方案。

服务范围：全
过程造价咨询

第2条 造价咨询服务内容

2.1 按委托人要求，全面贯彻执行委托人成本工作规范，包括但不限于委托人指定的成本划分口径、委托人视工程情况给定的招标文件及合同文件、动态成本月报范本、成本后评估报告范本等。

2.2 概算编制阶段服务内容，包括但不限于：

2.2.1 根据设计图纸编制工程概算，与估算作详细比较。若概算超出估算，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出成本建议。

2.2.2 根据设计图纸编制技术经济指标的测算报告。若指标超限，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出成本建议。

2.2.3 根据委托人需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响。

2.2.4 当设计单位更新概算图纸版本后，咨询人应重复上述工作，直至概算文件满足委托人要求。

2.2.5 除对工程造价提出意见外，咨询人亦需对工程量的合理性提出意见。

2.2.6 协助委托人完成概算评审工作及项目实施过程中的概算调整工作。

2.3 施工阶段全过程造价咨询服务，包括但不限于：

2.3.1 设计阶段

(1) 提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准。

(2) 为各方案编制方案设计估算，分析各方案对工程造价的影响，并提交全面分析报告，提出成本优化建议。若方案设计估算超出委托人成本要求，咨询

人应于报告中分析偏差原因，提出造价减省建议方案。

(3) 当设计单位调整、优化此阶段方案后，咨询人应及时调整估算，按需提交分析报告，提出成本优化建议，直至此阶段最终方案之设计造价满足委托人成本控制要求。

(4) 根据最终确定的方案，制定控制造价的指标，供委托人实施限额设计。指标项包括但不限于钢筋、混凝土、模板等。

2.3.2 招标阶段

(1) 配合图纸设计：

a、针对各分项工程提出满足招标要求的设计图纸深度，作为施工图设计招标及施工图审图的依据。

b、审核各分项工程之施工图是否将设计造价控制在批复概算内。若发现设计造价超出批复概算，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。

c、审核设计图是否达到招标所需的深度，检查图纸的可报价性，并书面提出其中存在的图纸疑问。

d、当设计单位更新此阶段的图纸版本后，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求。

(2) 编制招标文件：

a、拿到招标图纸后咨询人应组织内部进行图纸会审，落实方案优化意见，并通过电子及书面形式提交会审结果。若委托人提供的图纸和资料不完善，咨询人应在3天内以书面形式向委托人进行提示，若因咨询人未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误，所引起的损失概由咨询人负责。

b、协助委托人审核上政府平台招标项目的招标文件和设计图纸（包括土建总包、机电、幕墙、精装修及园林工程等），协助编制工程量清单，审阅图纸资料是否足够作招标。

c、编制满足委托人要求的工程量清单、招标控制价及标底，计算标准工期，并提供综合单价分析表、措施费项目分析表、主要材料设备的数量、价格（包括

暂定价)清单及定价依据等详细计算清单。

d、编制不上政府平台招标项目的招标文件初稿,交由委托人评定,根据委托人需要作交底,并将委托人意见编入最终招标文件。招标文件内容一般包括但不限于:投标须知、投标书、合同协议书样本、合同条款、造价规范、图纸目录、工程量清单或综合单价清单细目表、履约保函样本、工程保修书、施工开办项目、工程技术规范及招标图纸样本等。

e、当设计单位更新此阶段的图纸版本后,咨询人应重复上述工作,直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求。

(3) 发标、议标、定标、合同签署:

a、无需通过政府平台的招标项目,协助委托人进行投标邀请、招标文件发放及交底、问卷发放、答疑、中标/落标通知书发放等招标工作,并负责所需书面文件的编制。

b、编制招标控制价,并向委托人提供详细的计算清单。

c、在投标人回标后,校核、分析所收到的标书并提交商务分析报告,包括计算上的复核、报价及其明细的对比分析、投标技巧分析、报价合理性分析、合同上是否响应标书要求、结合投标单位的深化设计及施工方案对其报价进行分析并综合评估等。

d、协助委托人与投标人进行报价和合同条件的议标。

e、编制、装订正式合同文件,并指导各方签署,配合进行相关造价文件报批报审。

f、根据委托人需要,在发出中标通知书前及/或合同签署完成后,由咨询人向合同各签署方、监理等相关单位进行最终合同文件与工程量清单及单价表交底,陈述合同构成、各方权责、合同风险、需关注条款,以及清单构成、需关注项目、暂定量项目、暂定款项目、暂定物料单价项目等内容,使各方对合同文件与工程量清单及单价表内容有深入了解。

g、若工程合同采用费率招标或模拟清单招标,咨询人在收到第一版详细施工图后,应进行合同工程量清单的编制及工程量计量工作,编制工程预算并与施

工单位进行核对，报审计部门审计。若工程合同采用固定单价暂定工程量形式，则咨询人应在收到第一版详细施工图后进行合同清单全部工程量的重新量度工作，与承包商进行核对并协助委托人与承包商达成一致意见。

2.3.3 施工阶段：

a、对委托人或设计单位考虑中的变更建议，及时估算变更费用，并提供材料、设备等价格信息及符合合同约定及经济合理性的建议，以供委托人决策；

b、及时处理正式签署的变更文件，如设计变更、工程变更、现场签证等，计算变更金额并报委托人审核，而后根据委托人审核意见与承建商进行商讨达成协议，或协助委托人与承建商达成协议；

c、配合完成重大变更的政府备案工作；

d、参与暂定价定价工作，负责无信息价材料、产品及设备的市场询价定价工作，确保询价定价依据全面充分；

e、对承建商可能提交的任何索赔事项进行评估，根据委托人需要编制评估报告向委托人提出建议，并协助委托人与承建商达成协议；

f、按需要与委托人一起到工地现场解决有关造价事宜，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；

g、编制资金计划，每月到现场评估已完成工程量并提供工程进度款付款证书；

h、承担合同条款解释说明工作，参与并协助委托人依据合同约定应对和解决工程争议；

i、凡是涉及与造价咨询有关的工作，包括协调、配合、审核监理单位的相关工作，均由咨询人承担；

j、当委托方有需要时，参与委托方、专业顾问的现场例会或其他相关汇报会。

2.3.4 竣工结算阶段：

a、依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同

及其它相关文件资料，编制工程结算。

b、与施工单位进行核对及确认，对核对中争议的问题进行记录并发出疑问卷要求澄清，并与委托人、承建商等召开专题会议解决争议方案，将上述内容编入结算表。

c、在审核过程中，对涉及成本和技术之疑点发出疑问卷予委托人、监理单位、设计单位，将澄清结果纳入审核意见

d、计算及核对有关重算工程量、变更文件、施工图纸与招标图纸差异、暂定数量、暂定单价调整、暂定金额、选择项目、甲供材料、索赔金额等，确认该合同的最终结算金额，并与合同金额、概算批复金额进行比较分析，编制审核意见并发予委托人。

e、负责已完的工程量清单\定额\信息价外的成本数据整理，并形成有效成果文件。

f、协助委托人编制竣工决算报告，完成项目决算审计及成本控制建档工作。

g、结算完成后，协助详细的工程造价指标，参与财务决算，并编制书面分析报告。

2.3.5 成本报告

每月编写关于工程费用的成本报告，内容包括但不限于：

a、详细列明所有工程内容的最新预算价/合同价/预估结算价/结算价、已付款、变更额、暂定金额调整情况。

b、说明工程造价近期变化情况及主要原因。

c、说明变更发生情况、大宗甲供材料进场情况、市场造价信息分析等。

d、对最终的工程结算造价作出估算，并与目标成本进行分析比较，及时提出解决偏差的建议与方案。

e、就每月更新后的造价情况及工程进度计划编制月度资金流量表。

f、编写一切必要说明书、评估报告及提交有关文件于银行以便委托人办理贷款手续。

2.3.6 保修阶段

a、在工程竣工后免费保修期内，依据合同文件或市场价格，提供工程缺陷整改方案所涉及的造价评估及相应扣款意见。

b、发出保修金付款证书。

2.4 其他：

2.4.1 按政府相关部门或授权单位有关要求整理汇总工程概算、预算、招标控制价、结算资料，配合政府相关部门或授权单位编制、审核工程概算、预算、招标控制价、竣工结算及其它相关事宜。

2.4.2 编制概算、协助完成概算评审工作；进行报送概算和批复概算的对比分析，书面提出批复概算中未包含的工程内容，以及下一步造价控制中应注意的事项。

2.4.3 协助完成招标控制价、预算审计工作；进行报送招标控制价、预算和批复概算、审定招标控制价、预算的对比分析，书面说明报送招标控制价、预算与批复概算、审定招标控制价、预算的差额原因，以及下一步造价控制中应注意的事项。

2.4.4 协助完成结算审计及工程财务审计工作；进行报送结算和批复概算、审定标底、审定结算的对比分析，书面说明报送结算和批复概算、审定招标控制价、审定结算的差额原因，以及今后类似工程项目造价控制中应注意的事项。

2.4.5 配合委托人对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价及绩效评价，并出具书面评价意见；

2.4.6 委托人临时交代的与本项目相关的其他造价咨询服务事项。

2.4.7 咨询人应充分考虑本项目为政府代建项目，使用资金为财政投资，项目全过程造价咨询工作中造价成果需履行财政投资审批程序；咨询人承担所有报审、送审等工作。

2.4.8 本项目如若需要做可研估算，则可研估算单独招标，投资估算的审核划分给 I 标段，II 标段不需要做投资估算审核，估算编制费用按投标金额从

以及该等文件中对咨询人与委托人的义务作出的安排和约定。

4.11 咨询人应当承担违约责任或者损害赔偿责任而拒绝承担，委托人怠于行使起诉权利的，业主有权直接向法院起诉追究咨询人的责任。

第五条 收费及付款方式

5.1 收费

合同
金额

5.1.1

本项目造价咨询服务酬金中标价为人民币：**壹仟陆佰捌拾贰万壹仟零肆拾肆元整**（大写），即 **16,821,044.00 RMB**。咨询酬金计算方法为：参照广东省住房和城乡建设厅关于转发省物价局《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函【2011】742号文取费标准并乘以相应下浮率计取，本合同咨询人下浮率为 **35.20%**（下浮率为投标人投标报价相对依据《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》（粤价函【2011】742号）计取费用的下浮比例）。

5.1.2 合同价计取方式为：

(1) 合同价 = 投资估算编制费 + 概算编制费 + 施工阶段全过程造价控制咨询费 = 【 Σ （计费基数 × 计费标准费率）】 × （1 - 下浮率）

(2) 本合同价已包含钢筋及预埋件的计算，结算时，不单独计取该部分费用。

(3) 本合同的结算方式：

a、**结算金额 = 基本结算总价 ± 补充协议对应的金额 ± 咨询服务奖罚 - 违约金。**委托人与咨询人的结算需经业主审查同意，业主对于结算金额有疑义的，委托人、咨询人应当向业主进行解释说明。咨询人同意，本协议项下的咨询服务的结算金额不超过第三方审核单位审核确认金额（以下简称“第三方金额”）。咨询人同意，如按照本协议约定计算所得的结算金额超过第三方金额，委托人仍以第三方金额为限与咨询人进行结算，超出部分委托人无需支付，咨询人也不以任何形式、方式向委托人或业主索要、追偿，如咨询人仍然要求索赔的，委托人、业主均无需支付任何赔偿或费用，且有权将咨询人列入内部黑名单。

(签字盖章页)

委托人 (盖章):



签章页

法定代表人或授权代表 (签字)

日期:

咨询人 (盖章):



法定代表人或授权代表 (签字)

合同附件：项目负责人证明

附件一

造价咨询服务团队名单

拟投入本项目人员情况表

投标人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

在本项目中拟任职务	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目负责人	陈世兵	总工	注册造价工程师、高级工程师	后附人员简历表
技术负责人	陈义	副总经理	注册造价工程师、高级工程师	后附人员简历表
项目小组负责人	孙娟	副总经理	造价员	后附人员简历表
土建专业负责人	朱晓琴	土建专业负责人	注册造价工程师、工程师	后附人员简历表
安装专业工程师	张立红	安装专业工程师	注册造价工程师、高级工程师	后附人员简历表
土建专业工程师	陈茜琴	土建专业工程师	注册造价工程师	后附人员简历表
土建专业工程师	李睿	土建专业工程师	注册造价工程师、助理工程师	后附人员简历表
土建专业工程师	杨平	土建专业工程师	注册造价工程师	后附人员简历表
土建专业工程师	刘海蛟	土建专业工程师	注册造价工程师、工程师	后附人员简历表
土建专业工程师	温增强	土建专业工程师	工程师	后附人员简历表
土建专业工程师	唐云	土建专业工程师	工程师	后附人员简历表
土建专业工程师	吴化宝	土建专业工程师	工程师	后附人员简历表
土建专业工程师	蔡明珠	土建专业工程师	助理工程师	后附人员简历表
土建专业造价员	樊思	土建专业造价员	造价员	后附人员简历表
土建专业造价员	文彩华	土建专业造价员	造价员	后附人员简历表
土建专业造价员	刘林燕	土建专业造价员	造价员	后附人员简历表
土建专业造价员	谢明明	土建专业造价员	造价员	后附人员简历表
土建专业造价员	李幸	土建专业造价员	造价员	后附人员简历表
土建专业造价员	开欢	土建专业造价员	造价员	后附人员简历表

土建专业造价员	欧金兰	土建专业造价员	造价员	后附人员简历表
安装专业工程师	徐向军	安装专业工程师	注册造价工程师、 工程师	后附人员简历表
安装专业造价员	黄滨	安装专业造价员	造价员	后附人员简历表
安装专业造价员	黄峰	安装专业造价员	造价员	后附人员简历表
安装专业造价员	田辉	安装专业造价员	造价员	后附人员简历表
安装专业造价员	任文兴	安装专业造价员	造价员	后附人员简历表
安装专业造价员	李晨	安装专业造价员	/	后附人员简历表
安装专业造价员	曾嘉瑶	安装专业造价员	/	后附人员简历表
土建专业造价员 (驻场负责人)	陈经国	土建专业造价员	/	后附人员简历表
土建专业工程师 (土建驻场)	方吴乔	土建专业工程师	助理工程师	后附人员简历表
安装专业工程师 (安装驻场)	高杰	安装专业工程师	工程师	后附人员简历表
其他人员省略				

注：项目参与人员主要指：项目负责人，项目技术负责人，项目主要技术人员等

3、施工合同

合同编号：CRCSZ-CMD-HFC-SG-19002

【华富村东、西区旧住宅区改造项目】

施工总承包工程 I 标段合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

承包人（乙方）：中国建筑第五工程局有限公司

2019 年【5】月

一、工程概况

项目
概况

工程名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目施工总承包工程 I 标段

工程地点：深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧

工程内容：本次发包为施工总承包工程 I 标段，包含 1-3、1-4 两个地块。其中 1-3 地块拟建回迁房 12 栋、21 班幼儿园、商业办公及配套用房，拟建计容积率建筑面积约为 32.69 万平方米，地下室两层，面积约 10 万平方米。回迁房住宅拟建计容积率建筑面积约 29.8 万平方米，

项目类型：
房屋建筑类

5

主体结构部分采用装配式混凝土预制构件；1-4 地块拟建 54 班九年一贯制学校，包括教学及辅助用房、办公、图书馆、体育场馆、教职工宿舍等，总建筑面积约 7.05 万平方米，其中计容积率建筑面积约 4.5 万平方米。回迁房设计高度为 135-165m，幼儿园和学校设计高度暂定为 24m 内。本次发包工程估价 245013.050907 万元。

建筑面积：约 55 万平方米；

工程立项批准文号：深福田发改备案[2018]0017 号

六、工程质量保修金的支付

发包人在保修期起算满【2年】，且本工程无任何质量问题，或承包人已按照专用条款第 15.3 条付清了全部维修费及违约金的第 14 天内，将剩余工程质量保修金支付给承包人，但并不免除承包人在保修期内的保修责任。

本《工程质量保修书》作为合同附件由发包人承包人双方共同签署。



委托代理人(签字):



委托代理人(签字):

年 月 日

年 月 日

4、建设单位移交证明

说明：华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-04 地块施工总承包工程由华润(深圳)有限公司移交给华润置地城市运营管理（深圳)有限公司。

合同编号：CRLCJ-FT03-HFCX01-ZB-221001

华富村东、西区旧住宅区改造项目
01-04 地块施工总承包工程施工
合同权利义务概括转移协议



甲方（移交单位）：华润（深圳）有限公司

乙方（承包人）：中国建筑第五工程局有限公司

丙方(接收单位)：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

签订地点：深圳市福田区

签订时间：2023年2月

鉴于：

1、深圳市福田区福华建设开发有限公司与华润置地有限公司于2018年5月签订了《华富村东、西区旧住宅区改造项目代建合同》，委托华润置地有限公司对华富村东、西区旧住宅区改造项目实施代建管理工作。为加快推进以上项目的建设、简化管理流程、保证项目工期，华润置地有限公司特授权本公司境内全资子公司“华润（深圳）有限公司”对华富村东、西区旧住宅区改造项目的代建工作进行管理，后期各项工作及相关合约处理均以其为主体推进。

2、根据区政府办公室会议纪要（230），华富村东、西区旧住宅区改造项目按投资主体不同，即华富村东、西区旧住宅区改造项目01-03地块投资主体为深圳市福田区住建局、01-04地块投资主体为深圳市福田区教育局。

华富村东、西区旧住宅区改造项目01-03地块建设单位由深圳市福田区福华建设开发有限公司继续履行，01-04地块建设单位由深圳市福田区福华建设开发有限公司转移至深圳市福田区教育局，签订了三方移交协议。2022年12月，华润置地有限公司与深圳市福田区教育局签订了代建合同。为加快推进华富村中心学校建设工程项目的建设、简化管理流程、保证项目工期，特授权本公司境内全资子公司“华润置地城市运营管理（深圳）有限公司”对华富村中心学校建设工程项目的代建工作进行管理，后期各项工作及相关合约处理均以其为主体推进。

3、甲方与乙方于2019年5月就华富村东、西区旧住宅区改造项目签订了《华富村东、西区旧住宅区改造工程项目施工总承包工程I标段合同》（合同编号：CRCSZ-CMD-HFC-SG-19002）以下简称《原合同》，原合同承包范围：01-03地块、01-04地块（即华富村中心学校建设工程项目）。《原合同》就甲乙双方之间的权利义务等作出了约定。现甲方将《原合同》项下01-04地块权利交由丙方，丙方作为代建单位享有《原合同》项下01-04地块的权利及承担的义务。

4、乙方已认真查阅、理解、认可全部内容，并接受《原合同》项下01-04地块赋予丙方作为代建单位的相应权利。

为尽快推进项目建设，明确各方的权利义务，甲、乙、丙三方经友好协商，就合同权利义务概括转移事宜订立以下条款，以资三方共同遵照执行。

分)。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审计，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

2. 自本协议签署之日起，甲方将《原合同》项下 01-04 地块甲方的各项权利义务概括转移给丙方；丙方将概括受让甲方享有和承担《原合同》项下 01-04 地块的各项权利义务；01-04 地块施工总承包工程施工合同其他的权利义务仍按原合同约定执行。

3. 因履行本协议发生的争议，各方应协商解决；协商未果，各方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。

4. 本协议经甲乙丙三方签章之日即生效。

5. 本协议一式陆份，甲乙丙三方各执贰份，均具同等法律效力。

（以下无正文，为合同签订页）

<p>甲方（移交单位）：华润（深圳）有限公司 法定代表人或授权代表： 日期： 年 月 日</p>	
<p>乙方（承包人）：中国建筑第五工程局有限公司 法定代表人或授权代表： 日期： 年 月 日</p>	
<p>丙方（接收单位）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 法定代表人或授权代表： 日期： 年 月 日</p>	

5、成果文件

结算审核（成果文件日期：2024 年 09 月 18 日）

工程结算审核书

工程名称： 华富村东、西区旧住宅区改造项目01-04地块施工总承包工程
 文件编号： ZJGC2402829
 工程造价： 贰亿伍仟柒佰陆拾柒万叁仟玖佰捌拾陆元肆角陆分
 ￥257,673,986.46 元
 建筑面积： 70531.04 m² 单位造价： 3653.34 元/m²
 送审造价： 叁亿壹仟玖佰伍拾捌万捌仟柒佰贰拾壹元陆角叁分
 ￥319,588,721.63 元

建设单位： 华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
 负责人：

施工单位： 中国建筑第五工程局有限公司
 负责人：

编制人：

审核单位： 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

审核日期： 二〇二四年九月十八日

成果文件日期

批准人： 孙娟

公司负责人： 陈义

项目负责人： 陈世兵

质控审核人： 张小萍

部门审核人： 钟东怀

经办人：

李坤鸿

李子岩

李子岩

郑小蕊

郑小蕊

曾欣敏

余美欣

余美欣

姚燕娜

顾枫

吕欣宇

吕欣宇

林泽龙

林泽龙



Handwritten signatures of 孙娟, 陈义, 陈世兵, 张小萍, 钟东怀, 李坤鸿, 李子岩, 郑小蕊, 曾欣敏, 余美欣, 姚燕娜, 顾枫, 吕欣宇, 林泽龙.

招标控制价

华富村东、西区旧住宅区改造项目 工程
目施工总承包工程I标段

招 标 控 制 价

招标控制价(小写): 2451868174.42

(大写): 贰拾肆亿伍仟壹佰捌拾陆万捌仟壹佰柒拾肆元肆角贰分

招 标 人: 华润(深圳)有限公司
(单位盖章)

工程造价
咨询人:



法定代表人
或其授权人:
(签字或盖章)

法定代表人
或其授权人:
(签字或盖章)



编 制 人: 田海梅 陈世兵
(造价人员签字盖专用章)

复 核 人:



编 制 时 间:

复 核 时 间:

工程造价审定书

深圳市福田区建设工程价格管理站
工程造价审定书

装
订
线

工程名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目施工总承包工程I标段
 建设单位: 深圳市福田福华开发建设有限公司 审计编号: 审2019-
 代建单位: 华润(深圳)有限公司 审计性质: 招标控制价

建筑面积: _____ m² 审定面积: _____ m²
 报审造价: 2451868174.42 元 审定造价: 2359186844.50 元
 单位造价: _____ 元/m² 单位造价: _____ 元/m²
 核减值: 92681329.92 元

主管:



报送日期: 年 月 日



审核:

证号:

2019年4月19日



招标控制价公示表

招标控制价公示表

工程名称	华富村东、西区旧住宅区改造项目施工总承包工程 I 标段
招标控制价	235918.684450 万元
投标报价上限	控制价净下浮率 11.00%，即 212481.241992 万元
安全文明措施费	6409.346481 万元
经办人签名	

备注 (73 号文要求公示的其他内容)：

分部分项工程量清单计价合计：163846.422851 万元；

措施项目清单计价合计：39150.102582 万元；

其他项目费合计：16.042237 万元；

规费为：8047.029699 万元；

税金为：7138.879824 万元；

工程建设其他费：17720.207257 万元

不可竞争费合计为：22851.025738 万元，其中安全文明措施费：

6409.346481 万元，暂列金额：10899.341937 万元，暂估价金额：

280.000000 万元，弃土场收纳费：5262.337320 万元。

深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
 工程造价咨询企业执业印章
 编号：甲170844001335
 有效期至：2020年6月30日

造价单位（盖章）：

注册造价师（盖章）：



6、优秀工程造价成果二等奖



7、表扬信



表扬信

深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司：

华富村东、西区旧住宅区改造项目作为福田区首个棚改项目、深圳市重大民生工程，在各参建单位的通力合作下，本项目 03 地块顺利通过竣工验收并完成交付工作。

在过去的 2023 年中，贵司严格履约并积极配合我司完成各项合约管理工作。尤其在贵司领导高度重视及专业团队的辛苦付出下，两个月内完成了 16 个施工合同共计 26 个亿投资额的结算工作，如期达成我司制定的“交付即结算”攻坚目标，树立了我司代建项目结算工作新标杆。在结算攻坚过程中，贵司团队能够精准把控各合同结算工作节点及进展，守原则、讲专业、重方法、懂流程，彰显了贵司的昂扬斗志和使命必达的决心。

在此，特向贵司领导及综合咨询七部造价项目团队（张小萍、钟东怀、郑小蕊、洪梓濠、张华中、杜祺瑶、张梓钰、顾枫、吕浩宏、周倩、周泽能、吕欣宇、林泽龙、郑蕊桦、余美欣、李子岩、杨文龙）致以诚挚感谢，望贵司在后续合作项目中再接再厉、再创标杆，也祝愿贵司在新的一年里蓬勃发展、再创辉煌！

华润（深圳）资源有限公司
2024年1月30日

(五)世界创新中心(WIC)项目(暂定名)全过程造价咨询服务

1、中标通知书

中标通知书

致：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

兹有世界创新中心(WIC)项目(暂定名)全过程造价咨询服务招标事宜，经我司慎重考虑，贵司的标书已被接纳，现委托贵司按标书及双方洽商的范围和内容以含税包干总价¥11,766,040元(大写：人民币壹仟壹佰柒拾陆万陆仟零肆拾元整)承接相关全过程造价咨询服务业务。

请贵司尽早启动相关工作。

顺颂

商祺!

深圳皇冠(中国)电子有限公司

法定代表人(签字或签名章):



日期：2025年1月22日

贵司如果同意上述内容与金额，请签字(或签名章)及加盖公章确认。

深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

法定代表人(签字或签名章):



日期：2025年1月22日

2、合同扫描件

全过程造价咨询合同

项目名称：世界创新中心(WIC)项目（暂定名）

合同编号：HG(SZ01)-ZHHT-2025-002

委托人：深圳皇冠（中国）电子有限公司

咨询人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

签订地点：广东省深圳市



第一部分 合同协议书

委托人（全称）：深圳皇冠（中国）电子有限公司

咨询人（全称）：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

鉴于：

委托人为 世界创新中心(WIC)项目全过程造价咨询 合同的咨询方，委托咨询人进行本合同项下建设工程全过程造价咨询服务，

根据《中华人民共和国民法典》及其他现行有效并公布实施的法律、法规和规章，结合深圳市有关规定以及本项目的具体情况，遵循平等、自愿、公平、诚信原则，经委托人和咨询人双方协商一致，订立本合同。

项目
名称

1. 项目概况

1.1 项目名称：世界创新中心(WIC)项目（暂定名），

1.2 项目地点：深圳市福田区深南大道南侧车公庙工业区 01-01 地块，东临泰然九路、南临泰然四路、北临泰然二路、西临 A-01 地块。

项目
概况

1.3 项目规模：本项目总投资为 447,365.61 万元，其中建安工程费为 394,505.49 万元。用地面积 21,991m²，计容积率建筑面积 348,700m²（其中：产业研发用房 251,460 m²，产业配套用房（宿舍）78,700m²，产业配套用房（商业）12,000m²，公共配套设施 6,540m²），核增面积（含地下车库、避难层、架空绿化休闲空间等）109,100m²，总建筑面积 457,800 m²。以上各项技术指标，以政府相关主管部门最终批复为准。

项目类型：房屋建筑类
建筑面积：45.78 万 m²

1.4 项目建设周期：暂定 6 年。

2. 服务范围及工作内容

2.1 服务范围

本合同咨询服务范围包含从项目 前期规划阶段起至竣工结算及项目后评价阶段止整个项目开发全过程的工程造价咨询服务，具体范围涵盖本项目地下室、裙楼、3 栋塔楼及室外（含室外连廊）的全部建设工程专业，包括但不限于：旧建筑物或构筑物拆除（皇冠科技园拆除用地范围，占地面积约 12.7 万平米，旧厂房和宿舍建筑面积约 9.2 万平米）、土石方、基坑支护、桩基础、主体结构与粗装修（含砌体、抹灰、保温、防水等）、室内精装修（含所有室内的公共区域精装修、产业配套用房（宿舍）的户内精装修，不含产业研发用房、产业配套用房（商业）及公共配套设施的户内精装修）、外立面（含幕墙、石材、外墙砖、外墙漆等）、门窗（含

服务范围：全过程造价咨询

防火门、入户门、百叶、栏杆等)、地下车库地坪漆、停车场交通标志与标牌、标识、电气、给排水、通风空调、消防、电梯、智能化、泛光照明、高低压配电、擦窗机、充电桩、人防设施、室外园林景观、室外道路(红线内)、紧邻项目地块三条拟建市政道路(即泰然二路(泰然九路至泰然十一路段)、泰然四路(泰然九路至泰然十一路段)及泰然十一路(泰然二路至泰然四路段))、市政管网接驳、其他虽未列明但与本项目工程建设有关的造价咨询业务,以及与本项目相关的第三方咨询顾问服务的造价咨询业务。

2.2 工作内容

咨询人在本合同项下的工作内容包括但不限于:投资估算、经济评价、设计方案经济比选、成本优化建议、目标成本测算、设计概算、施工图预算、招标文件(含招标采购清单)编制、标底(预计中标价)编制、清标与评标、合同文件编制、工程计量与价款支付、变更与签证审核、索赔与争议处理、询价与核价、竣工结算、竣工决算配合、合同管理、档案管理、配合限额设计与优化设计提供相关的造价咨询、项目结算总结评估、组织或参加各种与造价相关的会议及其他造价咨询服务工作等,具体工作内容及成果文件详见本合同附件一《全过程造价咨询委托书》第4.2款、第5.4款。

合同金额

3. 合同价款

3.1 本合同咨询服务费总价为¥11,766,040元(大写:人民币壹仟壹佰柒拾陆万陆仟零肆拾元整),其中增值税¥666,002.26元(大写:人民币陆拾陆万陆仟零贰元贰角陆分),不含税金额为¥11,100,037.74元(大写:人民币壹仟壹佰壹拾万零叁拾柒元柒角肆分),增值税税率为6%。

3.2 合同总价包含咨询人为完成合同约定全部造价咨询服务内容、职责和义务所需的一切相关费用,包括但不限于:人员工资、奖金、保险和福利、专家劳务费、交通费、差旅费、住宿费、会议费、通讯费、资料费、市场调查费、人员培训费、研究开发费、办公费、驻场费、赶工费、业务招待费、管理费、财务费、利润、税金及其它杂费等全部费用和支出。

3.3 合同咨询服务费为固定总价包干,除合同约定的税率调整外,不因其它任何原因而调整。合同履行过程中,若项目施工合同工期或结算周期延长,则造价咨询服务周期也做相应延长,但咨询服务费用不额外增加,咨询人在投标报价时已充分考虑该因素,后期不得以此为由提出任何增加合同咨询服务费的要求。

3.4 合同咨询服务费为含增值税价格,不含税价不随增值税率变化而变化,如履约期间国

(本页无正文)

委托人 (盖章): 深圳皇冠(中国)电子有限公司

法定代表人或委托代理人

(签字或签名章): _____

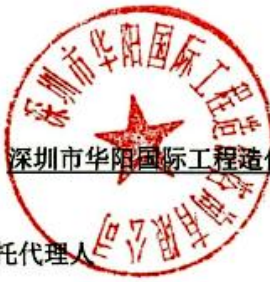


签署日期: 2025 年 4 月 4 日

咨询人 (盖章): 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

法定代表人或委托代理人

(签字或签名章): _____



Handwritten signature

签署日期: 2025 年 4 月 4 日

合同签订
时间

合同附件：项目负责人证明

附件四《本项目咨询团队人员配置表》

本项目咨询团队人员配置表

序号	姓名	岗位职责	职称	工作年限
项目团队主要人员				
1	孙娟	项目总协调	高级工程师	17年
2	陈世兵	项目负责人	一级注册造价工程师/高级工程师	37年
3	梁亚哲	项目助理	助理工程师	12年
4	徐惠敏	土建专业负责人	一级注册造价工程师/高级工程师	33年
5	黄步玉	安装专业负责人	一级注册造价工程师/中级工程师	10年
成本优化领导小组				
6	杨平	成本优化总负责人	一级注册造价工程师	17年
7	陈义	成本优化顾问	一级注册造价工程师/高级工程师	39年
8	刘奔	成本优化技术负责人	高级工程师	16年
9	张小萍	成本优化质控负责人	中级工程师	13年
10	宋幸迪	成本优化数据研发负责人	一级注册造价工程师/中级工程师	11年
11	成媛	成本优化土建小组负责人	中级工程师	10年
12	谭明艳	成本优化土建组长	中级工程师	11年
13	王媛	成本优化安装小组负责人	一级注册造价工程师/助理工程师	9年
14	林德华	成本优化安装组长	二级注册造价工程师/助理工程师	11年
项目顾问团队				
15	高越	合约法务经理	造价员	20年
16	郭依思	档案管理专员	助理工程师	10年
17	姜宏臻	翻译顾问	/	11年
项目团队质控人员				
18	许慧雅	土建质控工程师	二级注册造价工程师	23年
19	张武超	安装质控工程师	二级注册造价工程师	5年
项目团队土建专业组				
20	陈茜琴	土建专业工程师	一级注册造价工程师/高级工程师	19年
21	刘冬云	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	14年
22	高春艳	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	9年
23	胡靖	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	8年
24	邓振灿	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	7年
25	孔德秀	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	6年
26	何丽萍	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	24年
27	蒋莉	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	32年
28	张琼	土建专业工程师	一级注册造价工程师/助理工程师	26年
29	张鹏	土建专业工程师	一级注册造价工程师	32年

序号	姓名	岗位职责	职称	工作年限
30	马颖	土建专业工程师	一级注册造价工程师	16年
31	王海全	土建专业工程师	一级注册造价工程师	38年
32	温增强	土建专业工程师	二级注册造价工程师/中级工程师	16年
33	黄楚云	结构专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	8年
34	万本利	结构专业工程师	一级注册造价工程师	8年
35	雷宇琪	结构专业工程师	一级注册造价工程师	8年
36	曾春连	结构专业工程师	一级注册造价工程师	6年
37	王晖	结构专业工程师	一级注册造价工程师	17年
38	袁闯	结构专业工程师	二级注册造价工程师/助理工程师	7年
39	王星	幕墙专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	14年
40	梁辉韵	幕墙专业工程师	二级注册造价工程师/助理工程师	5年
41	洪梓濠	幕墙专业工程师	二级注册造价工程师/助理工程师	5年
42	林壁鑫	幕墙专业工程师	二级注册造价工程师/助理工程师	5年
43	李振润	幕墙专业工程师	二级注册造价工程师	8年
44	林佳健	幕墙专业工程师	二级注册造价工程师	6年
45	陈志康	精装修专业工程师	二级注册造价工程师	9年
46	温辉军	精装修专业工程师	二级注册造价工程师	6年
47	张巧	精装修专业工程师	二级注册造价工程师/助理工程师	7年
48	崔文婷	精装修专业工程师	中级工程师	15年
49	蔡志勇	精装修专业工程师	中级工程师	10年
50	郑思娴	精装修专业工程师	中级工程师	6年
51	朱丹丹	精装修专业工程师	中级工程师	10年
52	黎对鹏	精装修专业工程师	中级工程师	9年
53	陈家伟	精装修专业工程师	中级工程师	10年
54	王晶	精装修专业工程师	中级工程师	12年
55	韦钰	绿化专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	9年
56	谢明明	绿化专业工程师	二级注册造价工程师/中级工程师	19年
项目团队安装专业组				
57	张立红	暖通专业工程师	一级注册造价工程师/高级工程师	25年
58	马涛	暖通专业工程师	中级工程师	10年
59	杨萍萍	智能化专业工程师	中级工程师	9年
60	张艳梅	给排水专业工程师	二级注册造价工程师	8年
61	梅雄俊杰	电气专业工程师	二级注册造价工程师	6年
62	戴健丽	消防专业工程师	二级注册造价工程师	6年

3、成果文件

投资估算书

投资估算书

工程名称： 世界创新中心(WIC)项目投资估算

文件编号： ZJGC2501947

工程造价： 伍拾叁亿玖仟零捌拾伍万圆整

¥539,085.00 万元

建筑面积： 452800.00 m² 单位造价： 11906 元/m²

建设单位： 深圳皇冠（中国）电子有限公司


设计单位： 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

编制单位： 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

编制日期： 二〇二五年六月二十日

批准人： 孙娟 

负责人： 陈世兵 

质控审核人： 叶晓耿 

部门审核人： 张小萍 

经办人： 蔡志勇 陈铭 彭新




(六) 深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务

1、合同扫描件

副本

深圳市龙华区北站商办地块项目
造价咨询服务合同协议书

合同编号：

深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务

项目名称

合同文件

2022 年 12 月

发 包 人：深圳市润北房地产有限公司

咨 询 人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务合同协议书

由

发包人：深圳市润北房地产有限公司

注册地址：深圳市龙华区龙华街道龙园社区花园新村19号412B1

和

咨询人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区福田保税区市花路12号飞利浦科研大楼研发区八层801室

所订立。

本项目位于深圳市龙华区龙华大道与玉龙路交汇处北侧，不划分标段。发包人并已向咨询人提供了本项目造价咨询服务的招标文件。而咨询人亦已按此招标文件进行了投标。

双方现在同意如下：

1. 合同标的

咨询人接受发包人委托提供合同文件所绘述的造价咨询服务。

合同金额


2. 合同价款

本项目造价咨询服务合同总价（含增值税）为（大写）玖佰玖拾玖万捌仟玖佰肆拾捌元玖角伍分（小写：RMB 9,998,948.95），其中合同金额（不含增值税）为RMB 9,432,970.71，按6%税率计算的增值税税金总额为RMB 565,978.24）。

本项目造价咨询服务合同总价包括咨询奖励金暂列金额(含增值税)RMB 500,000.00，此金额由发包人根据造价咨询服务考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的咨询奖励金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本

附件 2



服务范围：全
过程造价咨询

服务范围和工作内容

一、总则

以下所述的造价咨询服务范围及工作内容只是概括的，并不能视为完整无缺的。投标者应充分研究招标文件的其他部分，包括投标须知、合同协议书、合同通用条款、合同专用条款及其他合同文件附件去完全了解本工程造价咨询服务实际范围及工作内容。

二、服务范围

1. 服务范围

本次招标的工程造价咨询服务范围为包括项目定位、设计、招标、施工及结算各阶段在内的全过程造价咨询服务，服务范围包括但不限于临建、土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、机电工程、热力工程、景观工程、照明工程、市政（道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气、热力等）工程、外立面装修工程、室内精装修工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、售楼处及样板间精装修工程、政府备案总包清单编制（PS:各大区自行调整）、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程及供货，以及地质勘察、监测、检测及监理等服务合同。

全过程造价咨询服务的内容包括但不限于“工作内容及成果表”中所描述的内容：

- 1.1 咨询人根据下表要求在各工作阶段提交相应的成果性文件，提交时限和书面文件的数量文件必须满足发包人的需要；
- 1.2 咨询人提交之一切成果性文件，必须经过初审人、复审人、项目负责人三级审核，并逐一签字确认后提交发包人；
- 1.3 咨询人必须提供成果性文件的电子版本（word、excel等可编辑版本）。

服务范围：
全过程造
价咨询

2. 工作内容及成果表

序号	阶段	工作成果	工作时间(PS:具体时间要求 大区/城市统一)	成果份数(大 区/城市统一)	须发包人配合事宜
一 启动会~产规会阶段					
1	根据各总规方案进行建筑成本的初步投资估算;	初步投资估算成本优化建议等	收到各总规方案后的 10 个工作日	电子版 1 份, 文字版 2 份	统筹各设计单位提供方案
二 方案设计阶段					
1	根据项目的性质, 提供针对结构、幕墙、机电、弱电、消防、精装修等主要工程的专项造价研究分析, 评估和报告不同设计方案、施工方法、材料设备选型对工程的影响;	专项造价研究报告	收到设计方案后的 10 个工作日内	电子版 1 份, 文字版 2 份	统筹各设计单位提供基础方案及必要的参数
2	结合市场调研和经验借鉴, 编制各种设计方案的初步概算供发包人选择方案参考, 并提交全面分析报告及提出成本优化建议;	初步概算(含数据来源及依据)、分析报告及成本优化建议(含与类似项目的造价对比分析)、产品建议等	收到设计方案后的 10 个工作日内	电子版 1 份, 文字版 2 份	统筹各设计单位提供方案
3	编制土建、机电、装修、市政、配套等工程造价初步概算, 制定控制造价的指标, 根据方案设计以单项造价的方式, 制订出一个详细的成本规划书;	初步概算(方案阶段目标成本)、成本规划书、方案阶段设计限额表等	收到设计方案后的 10 个工作日内	电子版 1 份, 文字版 2 份	协调设计单位提供设计方案
三 初步设计阶段					
1	根据发包人提供的扩初设计编制概算, 制定控制造价的指标, 根据扩初设计以单项造价的方式, 制订出一个详细的成本规划书;	扩初概算(扩初阶段目标成本)、成本规划书、扩初阶段设计限额表等	收到扩初图纸后 10 个工作日内	电子版 1 份, 文字版 2 份	统筹各设计单位提供扩初设计
2	参与重要设计会议, 与发包人、设计单位及其他顾问一起对概算进行优化, 包括分部分项工程造价、技术、设计上的综合考虑, 从而达到三者的统一。在此基础上不断地调整概算, 并最终确定调整的概算, 而调整概算内的分部分项工程造价将作为施工图或招标图设计的控制值(限额设计)。针对设计师提交的概预算, 审核并商讨造价过高的方案、工法、材料及设备的优化方案, 如果详细概算超出投资测算, 提供造价节省方案予设计单位进行图纸修改并重复此工作直至造价可控。	调整扩初概算书(扩初阶段目标成本)、成本规划书、扩初阶段设计限额表、设计优化建议书等	收到调整设计后的 1 周内	电子版 1 份, 文字版 2 份	统筹各设计单位提供设计方案和必要的参数

序号	阶段	工作成果	工作时间(PS:具体时间要求 大区/城市统一)	成果份数(大 区/城市统一)	须发包人配合事宜
3	根据调整概算编制现金流量表(用款计划);	现金流量表	递交概算书后3个工作日内	电子版1份, 文字版2份	提供发包人拟定的项目进度计划
4	根据项目合约策划及招标计划提出各标段满足招标要求的设计深度及进度要求和工料规范作为设计单位出图及招标依据;	设计深度要求文件及进度、工料规范深度要求文件及参考模板	确定项目合约规划后3个工作日	电子版1份, 文字版3份	积极推动设计单位合作,监督其出图进度
四	施工图设计及招标阶段				
1	参与发包人图纸会审,从计量计价角度审核图纸深度,提出图纸“错漏碰”问题及优化建议,减少设计变更和浪费;	图纸会审联系函	图纸会审后3个工作日内	电子版1份, 文字版2份	提供设计图纸
2	编制招标文件;	招标文件(报审稿)	总承包、幕墙分包、园林分包、机电分包和精装修等工程为收到设计资料后2周内 其它一般工程为收到设计资料2周内	电子版1份, 文字版草稿2份	协调各设计单位提供招标所需之图纸及技术要求,参与确定工程范围
3	提交工程量清单供发包人审核,并向发包人作工程量清单交底,陈述清单构成、图纸对应关系、暂定量设置、暂定款设置等内容,使发包人对工程量清单有深入了解。	招标清单交底联系函	清单编制完成1个工作日内 (招标文件编制完成之前)	电子版1份, 文字版2份	—
4	协助发包人完成招标文件答疑、补遗;	答疑、补遗文件	按招标计划提供	电子版1份, 文字版2份	协调设计及工程部门回复图纸及技术要求问题
5	提供所有招标工程的参考价作为投标报价基础;	投标参考价	与招标文件一并提供	电子版1份, 文字版1份	—
6	协助发包人完成商务标定标分析;	按发包人要求	按发包人要求	—	—
7	编制正式合同文件供签署(含补充协议);	合同文件(胶装形式)	收到发包人通知后1周内	电子版1份及 文字版(总包合同9份,指定分包合同10份,专项承包	协调设计单位提供合同图纸供签署

序号	阶段	工作成果	工作时间(PS:具体时间要求 大区/城市统一)	成果份数(大 区/城市统一)	须发人配合事宜
				合同 9 份,PS:份数各大区自行修改)	
8	在发标人确定中标单位后,如中标单位需要至政府相关部门(如招标办)完成政府规定的有关招标流程,咨询人提供标书等被认可的相关资料及协助;	按发标人之要求	收到发标人通知后 3 个工作日内	电子版 1 份,文字版 2 份	—
9	无图招标的重计量及合同双方工程量核对(须计算各部位钢筋、砼、模板含量以及外装、机电等其他指标含量);配合重计量复审核对,并协助发标人完成争议解决。	合同文件(胶装形式)	总承包工程为收到正式图纸 3 月内;其它一般工程为收到正式图纸 2 月内	电子版 1 份及文字版(总包合同 9 份,指定分包合同 10 份,独立分包合同 9 份,PS:份数各大区自行修改)	提供设计图纸
五	施工和竣工结算阶段				
1	各专业人员常驻并随时查看现场、了解施工进度及工地发生的重要事项,到现场审核工程量,并按此提供中期付款建议(发标人及工程监理仅确认形象进度);	付款计算表	在收到中期付款申请文件后,总承包、主要机电及精装修合同应于 5 个工作日内完成审核,其他一般工程为 3 个工作日内完成	电子版 1 份,文字版 1 份	按中期付款建议及时准备付款
2	按发标人及工程需要,提供月度、年度等各阶段的资金计划。	资金计划表	按发标人之要求	电子版 1 份	-
3	协助发标人对合同没有包含的新增材料、设备、工程进行核价;	新增单价核定表	收到发标人通知后 3 个工作日内	电子版 1 份,文字版 1 份	—
4	对发标人或设计单位考虑中的设计变更、工程签证做出费用的增减估算及提供材料、设备等价格信息及合理建议,以供发标人决策;	变更、签证费用估算表	一般为收到资料后,总承包、主要机电及精装修合同应于 5 个工作日内提供意见,其他一般工程为 3 个工作日内完成	电子版 1 份,文字版 1 份	尽快决定是否接受设计变更,以免影响工期
5	按合同约定派驻现场人员,及时处理工程发生的变更、签证,提供其是否构成工期延误及费用增减之意见,在	变更、签证审核意见及其明细	一般为收到变更指令后,总承包、主要机电及精装修合	电子版 1 份,文字版 1 份	—

序号	阶段	工作成果	工作时间 (PS:具体时间要求 大区/城市统一)	成果份数 (大 区/城市统一)	须发包人配合事宜
	变更实施后进行收方确认, 计算变更、签证金额并报发包人审核, 而后根据发包人审核意见与承建商达成一致意见;		同应于 7 个工作日内提供意见, 其他一般工程为 4 个工作日内完成		
6	根据发包人要求及工程实际需要参加协调会、顾问会议及其它要求合理的相关现场会议及技术会议。	按发包人要求	-	-	-
7	在合同框架下审核、评估及洽谈施工单位之索赔。参与并协助发包人依据合同约定应对和解决工程争议;	对索赔的书面回复函	收到函件后的 3 个工作日内提出初步意见; 具体审核报告时间视乎复杂程度而定	电子版 1 份, 文字版 1 份	统筹监理及有关人员、顾问对索赔提出意见及提供资料
8	向发包人、监理、合作单位进行合同交底及当场作合同的澄清。根据发包人要求参与工程、设计例会;	按发包人要求	交底现场解决 会议每周固定时间	-	-
9	每月编制一份动态成本报告, 详细列明所有工程合同的最新预算或合同价, 至当月的工程造价变动、暂定金额的调整及预估工程预算总造价, 当月各分项的累积已支付款项等 (所有数字上较大修改应陈述其原因);	动态成本报告	每月月中提供	电子版 1 份, 文字版 1 份	-
10	实时建立合同台账、变更及签证台账、付款台账 (含发包人代缴费用台账及扣罚款台账)、材料调差台账、合同内调整台账;	按发包人要求	每月月中提供	电子版 1 份, 文字版 1 份	-
11	编制每一合同的竣工结算计划;	结算计划	按发包人要求	电子版 1 份, 文字版 3 份	
12	编制竣工结算书 (含结算报告);	结算书	按发包人要求	电子版 1 份, 文字版 2 份	审阅结算书, 并提出有关甲供材料、未完成项目等资料以便计算扣款
13	编制工程后评估报告, 评价项目目标成本的执行情况, 找出差距原因, 总结成本管理工作得失; 分析项目全过程的成本控制难点, 提交专题研究报	后评估报告	按发包人要求	电子版 1 份, 文字版 1 份	-
14	发出最后的保修金付款建议;	按发包人要求	按发包人要求	电子版 1 份, 文字版 1 份	按付款建议发放保修金
15	配合发包人进行档案整编归档	-	-	-	-

序号	阶段	工作成果	工作时间 (PS:具体时间要求 大区/城市统一)	成果份数 (大 区/城市统一)	须发包人配合事宜
16	在竣工决算完成后, 仍需密切配合发包人的内外部审计工作	-	-	-	-

编制说明

清单编制说明

项目
概况

一、工程名称：深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务

二、项目概况：

深圳市龙华区北站商办地块于深圳市龙华区民治街道民塘路与玉龙路交叉口南侧。

项目规划面积指标：地下商业约1.74万m²、地上商业约11.68万m²、办公约19.48万m²、地下车库约6.57万m²、公配约0.41万

三、服务范围：

1、本项目造价咨询服务为包括项目定位、设计、招标、施工及结算各阶段在内的全过程造价咨询服务，服务范围包括但不限于临建、土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、机电工程、景观绿化工程、照明工程、市政（道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气、热力等）工程、外立面装修工程、室内精装修工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、售楼处及样板间精装修工程、政府备案总包清单编制（各大区自行调整）、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程及供货，以及设计、地质勘察、监测、检测及监理等各类服务合同。具体造价咨询服务范围及工作内容详见专用合同条款附件2。

四、报价清单编制依据：

1、咨询服务费分为基本咨询服务费、咨询奖励金两部分，均包含在暂定合同总价中。其中，咨询奖励金总额度为人民币500000元（大写：伍拾万），由招标人根据咨询服务考核结果掌握发放。

2、本合同为固定单价合同，工程量清单中综合单价为税前综合单价，已包含完成本工程招标文件服务范围及工作内容所述的造价咨询服务所需的一切费用，包括但不限于各种咨询费、预算编制费、人员工资、任何加班费、驻场费用、差旅食宿费用、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润等，不含税金，税金在清单汇总表单独计取。

五、其他需说明的问题：

- 1、投标人需在投标报价中充分考虑合同有效期内建筑面积及业态变化、燃料费、电费、运输费、任何税率、税种、货币汇率升降、工资、加班费、地方政府征收的有关费用、材料价差、地方政府颁布的任何文件等一切可能因素引致的价格波动风险，综合单价在结算时均不做任何调整。
- 2、投标人应在投标报价中综合考虑本项目的营销中心、样板房工程、市政配套设施、景观绿化工程以及超出红线以外范围的零星项目（包含景观绿化、市政配套等工程）的服务费用，以上费用已包含在投标报价中，结算不做调整。
- 3、驻场人员的办公场所由发包人提供，投标人投标时无需将此项纳入报价考虑范围。
- 4、咨询奖励金按招标人确定的金额，为不可竞争项，由招标人根据咨询服务考核结果掌握发放。考核办法详见招标文件中的专用条款约定。
- 5、如项目未能按暂定的施工期完成，且延长时间未超过6个月时，咨询服务费不作调整。延长期超过6个月后，从第七个月开始按实际驻场工程师人数及相应投标价格每月补偿费用计算延期驻场服务费（不另外计取后台服务费）。
- 6、结算总价 = 按各业态最终建筑面积计算的实际基本咨询服务费 + 累计咨询奖励金应得额度 + 延期服务费 + 变更费用 - 违约金。
- 7、报价清单及其计价格式中的所有要求签字、盖章的地方，投标人须签字、盖章。
- 8、报价清单计价格式中列的所有需要填报的单价和合价，投标人均须填报，未填报项目的单价和合价，视为此项费用已包含在报价清单内的其他项目单价和合价中，结算时不再计取。
- 9、投标人应自行承担所报价格的合理性，在投标后应确保按质完成工作内容。
- 10、本项目暂定施工期为40个月。
- 11、综合单价为不含增值税单价，增值税税率为6%，如合同执行过程中政府颁布了税金调整文件，则税金按照政府文件做相应调整。
- 12、顾问服务期间内需提供广联达或斯维尔正版软件锁（以甲方要求为准）供发包方临时使用做复核工作（2-3个）（此项报价综合考虑，工程量不因任何因素而做调整）。
- 13、本项目需要项目负责人驻场，驻场人员不少于3人（项目负责人、土建专业工程师、安装专业工程师）。具体到场人数及时间以甲方通知时间为准（合同工期起算时间为合同签订时间，如发包方通知中标单位早于合同签订日期前进场，则工期开始时间调整为实际进场时间）；如上述驻场人员发包方认为不符合工作要求，将有权利进行替换，中标单位需无条件更换人员直至发包方满意。

分部分项清单

分部分项清单及计价表

工程名称：深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务

序号	地块	业态	暂定数量	单位	不含增值税综合单价(元)	不含增值税总价(元)	备注
一、基础服务费							
1.1	北站商办地块	地下商业	17423.00	m2			集中商业
1.2		地上商业	116767.00	m2			集中商业
1.3		办公	191826.00	m2			其中写字楼架空层、避难层约为12786m2
1.4		地下车库	65673.20	m2			含人防车库、非人防车库、各安装专业机房等
1.5		办公公配及绿轴	4080.00	m2			预估面积：物业服务用房约630m2、消控室与人防报警间约250m2、绿轴约3200m2
2	延期驻场服务费		2.00	元/人*月			不区分驻场人员职级
小计(元)			395769.20				
二、暂定金额							
2.1	咨询奖励金(所列金额为不含税金额)		1.00	项			不可竞争费
小计(元)							
总计(元)						9432970.71	

项目类型：房屋建筑类
建筑面积：39.58万m²

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在 2022 年 12 月 06 日盖章/签署：

合同
签订
时间

发包人：深圳市润北房地产有限公司) 盖章



法定代表人或获授权代表签署)

姓名)

职位)

咨询人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司)

盖章



法定代表人或获授权代表签署)

姓名 王政宇)

职位 总经理)

合同附件：项目负责人证明

深圳市龙华区北站商办地块项目
造价咨询服务专用合同条款

服务人员一览表

CAPOL 華陽國際 | 造價

华阳国际造价公司

第二节 服务人员一览表

岗位	姓名	性别	年龄	学历	职称	联系电话	专业从业工作年限	主要工作业绩和经历
项目总协调	孙娟	女	39岁	本科	工程师	13528858785	15年	详见后附简历表
项目经理	梁亚哲	女	33岁	专科	/	13662691817	10年	详见后附简历表
项目负责人	陈世兵	男	56岁	本科	一级注册造价工程师/高级工程师	13602626162	35年	详见后附简历表
土建专业负责人	成媛	女	32岁	本科	助理工程师	18691867541	8年	详见后附简历表
安装专业负责人	王媛	女	29岁	本科	助理工程师	18565763776	7年	详见后附简历表
驻场项目负责人	谢劲松	男	32岁	专科	/	18926758311	10年	详见后附简历表
土建专业驻场工程师	郑思娴	女	26岁	本科	/	15521185351	4年	详见后附简历表
安装专业驻场工程师	陈志冰	女	24岁	本科	助理工程师	13202086085	3年	详见后附简历表
土建总审工程师	徐惠敏	女	52岁	本科	一级注册造价工程师/高级工程师	13798590953	31年	详见后附简历表
安装总审工程师	张立红	女	46岁	专科	一级注册造价工程师/高级工程师	13613029185	23年	详见后附简历表
土建专业工程师	伍智超	女	43岁	硕士	一级注册造价工程师/高级工程师	13480681620	16年	详见后附简历表
土建专业工程师	张小萍	女	34岁	本科	工程师	13817719249	11年	详见后附简历表
土建专业工程师	刘奔	男	36岁	本科	工程师	18927457521	14年	详见后附简历表
土建专业工程师	吴棉坚	男	25岁	专科	技术员	13250192205	4年	详见后附简历表
精装专业工程师	许慧雅	女	44岁	专科	造价员	15989383828	21年	详见后附简历表
精装专业工程师	方昊乔	男	32岁	本科	工程师	18025570119	9年	详见后附简历表
精装专业工程师	陈佳俊	男	27岁	专科	/	17817895937	6年	详见后附简历表

深圳市龙华区北站商办地块项目
造价咨询服务专用合同条款

CAPOL 華陽國際 | 造價

华阳国际造价公司

幕墙专业工程师	温增强	男	36岁	本科	二级注册造价工程师/工程师	15820753124	14年	详见后附简历表
幕墙专业工程师	刘冬云	女	34岁	本科	一级注册造价工程师/工程师	15820357709	12年	详见后附简历表
幕墙专业工程师	孙西岳	男	29岁	本科	助理工程师	18520821249	5年	详见后附简历表
园林景观工程师	谢明明	男	40岁	专科	造价员/工程师	13798522944	17年	详见后附简历表
园林景观工程师	李超	男	33岁	本科	助理工程师	13825258734	10年	详见后附简历表
园林景观工程师	韦钰	女	30岁	本科	助理工程师	18802513299	7年	详见后附简历表
电气专业工程师	谢美琳	女	30岁	专科	/	15920086303	8年	详见后附简历表
电气专业工程师	杜祺瑶	女	28岁	本科	助理工程师	13659898409	6年	详见后附简历表
给排水专业工程师	吴鸿彬	男	29岁	专科	二级注册造价工程师/助理工程师	13659898409	7年	详见后附简历表
暖通专业工程师	黄步玉	女	31岁	本科	工程师	15860063392	8年	详见后附简历表
暖通专业工程师	赵洋	男	30岁	专科	/	18826511057	8年	详见后附简历表



2、成果文件

招标控制价

深圳龙华北站商业总承包工程
招 标 标 底 价

招标控制价(小写): 919,486,881.18 (元)

(大写): 玖亿壹仟玖佰肆拾捌万陆仟捌佰捌拾壹元壹角捌分

招标人: 深圳市润北房地产有限
公司

工程造价 深圳市华阳国际工程造价
咨询人: 咨询有限公司

(单位盖章)

(单位资质专用章)



法定代表人
或其授权人:

法定代表人
或其授权人:

王政宇

(签字或盖章)

(签字或盖章)

编制人: 张恩伟、蔡锦标、孙瑞

陈世兵 蔡志勇、吕朝霞 陈朝霞

(造价人员签字盖专用章)



编制时间: 2023-6-12

复核时间: 2023-6-29

3、履约评价优秀

履约评价证明

兹有我司于 2022 年 12 月委托深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司承接深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务工程的全过程造价咨询工作。本项目位于项目位于深圳市龙华区龙华大道与玉龙路交汇处;南侧为玉龙路,东侧为龙华大道。业态含办公、商业、地下车库及公共配套。项目占地面积为 30203 m²,总建筑面积为 395348 m²,计容建筑面积为 314110 m²。项目由 3 层地下室,7 层商业裙楼,2 栋 51 层办公塔楼组成 2 栋办公塔楼建筑高度为 228 米。

根据招标文件的要求和深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务工程造价咨询合同的约定,现对贵司咨询服务期内工作情况进行评价,本次履约评价为优。

招标人(盖章):

日期: 2024 年 11 月 20 日

(七) 宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块 (全过程造价咨询)

1、中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 2019-440306-70-03-107419006001

标段名称: 宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期06地块 (全过程造价咨询)

建设单位: 深圳市怀德房地产开发有限公司

招标方式: 邀请招标

中标单位: 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

中标价: 735.713322万元

中标工期: /

项目经理(总监):



本工程于 2020-08-17 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司宝安分中心进行招标, 现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2020-11-10



查验码: 3540460557197580

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

2、合同扫描件



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期
06 地块（全过程造价咨询）服务合同

合同编号：怀旧改 06 字【2020】11 号

委 托 方：深圳市怀德房地产开发有限公司

咨 询 方：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

签订地点：宝安区福永

签订时间：2020 年 11 月 25 日

合同
签订
时间





深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

委托方:深圳市怀德房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）

咨询方:深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司（以下简称“乙方”）

为进一步明确责任，保障甲、乙双方的利益，保证工程顺利进行，经甲、乙双方友好协商，在甲、乙双方自愿以及完全清楚、理解本合同的基础上，按照《中华人民共和国合同法》、行业、项目所在地政府主管部门的有关现行规定的有关规定，根据本工程的具体情况，特共同订立本合同，以资双方信守执行。

第一章 项目概况

项目名称

1.1. 项目名称: 宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）

项目概况

1.2. 项目位置: 深圳市宝安区福永街道怀德社区

1.3. 项目范围: 项目占地面积 29979.40m2, 总建筑面积近 409013m2, 拟建 4 层地下室。

项目类型: 房屋建筑类

1.4. 本次服务范围为本项目提供全过程造价咨询服务。

服务范围: 全过程造价咨询

第二章 咨询服务内容和范围:

2.1. 服务内容: 甲方委托乙方为宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）项目的造价咨询服务单位，提供从项目前期阶段、项目方案及设计阶段、招投标阶段、施工阶段、结算阶段、项目审计、后评估阶段的全过程、全专业的造价咨询服务，服务深度和工作成果须满足本合同文件的要求，具体详见附件一《工程全过程造价咨询委托服务内容》。

2.2. 服务范围: 包括但不限于: 项目范围内土建、安装、园林景观、装饰装修、总管网、强弱电、市政、消防、拓展工程、商业、改造完善、地铁相关配套等与本项目相关的所有工程，以及项目用地范围内甲方委托的其他工程及项目相关联工程造价咨询服务，其具体内容应按届时甲方正式所填发的“业务委托单”（格式详见本合同附件）中所规定的内容及要求为准。

第三章 服务周期

3.1. 本全过程造价咨询服务暂定合同生效之日起开始实施，如果甲方有特殊要求，将另行向乙方发出书面通知，至合同责任义务履行完毕，价款结清之日止。如非乙方原因，若届时不能正常开工的，甲方除可顺延开工时间外，不作其他任何补偿。

第四章 服务要求

4.1. 时间要求:

4.1.1. 最迟完工交付时间: 按照合同附件三《咨询服务工作成果及时间表》的要求执行，若届时甲方实际所填发的“业务委托单”，对《咨询服务工作成果及时间表》中的完工交付时间另有要求，以及其他咨询业务作出具体规定的，则乙方应从其规定。

4.1.2. 乙方应结合每一具体咨询业务的阶段控制节点，将上述所规定的相应完工时限予以合理分解，并制订出切实可行的实现步骤或纲要，以及绘制全程工作进度计划表（推荐使用表格或横道图形式），在



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

备、文具费用、材料耗材费用、办公水电费用、人员及设备的安全保护措施费、保险费、配合报规报建报批、造价服务保险、因图纸修改造成的返工费用，以及合同明示或暗示的所有责任、义务和风险、管理费、利润、规费、增值税金等为按本合同约定及甲方要求完成服务范围内全部工作内容和相关事项及完全履行本合同义务所需的一切费用。同时亦已综合考虑合同期间货币贬值、汇率变化、工作条件恶化等社会风险和自然风险，以及合同中明示或暗示的所有风险、责任和业务费用等等因素在内。

2. 在合同实施期间，造价服务费不随国家政策或法规、标准及市场因素及概算等的变化而进行调整；税金取费费率按国家现行增值税专用发票费率计取，综合考虑至综合单价内。合同单价不得因任何汇率、薪金、物价价格、税率、政府取费、保险费、其他费用等波动而做出调整。

5.2. 咨询费用

5.2.1. 咨询费用的计取原则

5.2.1.1. 咨询费总额=主体阶段服务费+精装修阶段咨询服务费+浮动酬金（咨询费用中预留 1 元/m²作为浮动酬金）

5.2.1.2. 甲方在咨询服务期内每个季度从工作实效、工作质量、配合度、资料管理等维度对乙方进行履约考评，根据履约评价打分来支付相应的浮动酬金。

合同
金额

5.2.1.3. 本项目基本咨询服务费暂定为小写 ¥7,357,133.22 元，大写人民币 柒佰叁拾伍万柒仟壹佰叁拾叁元贰角贰分。其中：

序号	工程造价咨询内容	单位	工程量	固定含税综合单价	含税合价（元）	备注
1	主体土建阶段	m ²	409013	17.94	7,337,693.22	最终建筑面积以竣工测绘报告为准。 （含毛坯交楼标准，含优展区相关项目、公共部位（商业、塔楼、地下室等区域）及样板房、售楼处精装修）。
2	精装修阶段	m ²	9720	2.00	19,440.00	最终室内精装修实际各单户型套内面积计算为准。
3	总价			/	7,357,133.22	增值税税率为 6 %

5.3. 支付方式：本合同无预付款，进度支付节点如下：



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期06地块(全过程造价咨询)服务合同

(以下无正文)

甲方：深圳市怀德房地产开发有限公司（盖章）

乙方：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

地址：深圳市宝安区福永街道怀德商务大二十楼

地址：深圳市福田区福田保税区市花路12号飞利浦大厦801

电话：0755-29956666

电话：0755-82712884

传真：

传真：0755-82712882

开户银行：招商银行深圳福田支行

银行帐号：7559 0406 2610 301

签约时间：2020年11月25日

签约时间：2020年11月25日

合同
签订
时间





深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

附件一：全过程造价咨询委托服务内容

甲方委托乙方为宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）项目的造价咨询服务单位，提供从项目前期阶段、项目方案及设计阶段、招投标阶段、施工阶段、结算阶段、项目审计、后评估阶段的全过程、全专业的造价咨询服务，服务深度和工作成果须满足本合同文件的要求。乙方在咨询工作中，必须确保按合同约定及甲方的要求，按时完成各项委托工作，确保工作质量，并不得因自身原因推诿或拒绝承揽任何以下约定的全过程造价咨询工作，包括但不限于：项目范围内土建、安装、园林景观、装饰装修、总管网、强弱电、市政、消防、拓展工程、商业、改造完善、地铁相关配套等与本项目相关的所有工程，以及项目用地范围内甲方委托的其他工程及项目相关联工程造价咨询服务；

服务范围：全过程造价咨询

1. 前期阶段

A. 价值工程：配合甲方进行各类建筑、结构、景观、安装、精装等阶段性方案比较的造价测算，以协助甲方确定技术、功能和经济最佳搭配的设计方案，并完成整个项目的投资估算。

B. 投资估算：根据项目的性质、规模、标准、功能定位以及确定的设计方案图纸和技术说明，14 个工作日内提供建筑成本分项投资估算，制定控制造价的指标。

C. 建议：针对不同设计做法、不同材料设备选型进行成本分析及方案比较，方案优化建议及测算，并提供选择结构形式、材料、设备、施工程序以及合同形式等方面的建议；根据不同业态及形式提供对标项目的指标及成本参考数据。

D. 投资估算调整：在设计方案完善期间，与设计单位紧密联系，配合根据方案的调整同步调整投资估算将其控制在合理指标范围。

E. 根据甲方要求，对甲方聘请的建筑师、设计顾问、其他咨询公司等提出的不同设计方案编制估算和经济评价报告，对在估算过程中发现的图纸设计不合理、说明不清等问题及时向甲方反馈，如甲方要求，乙方还应为协助甲方对竞品项目进行数据收集和整理，为甲方选择最佳设计方案提供其它咨询服务。

2. 方案设计阶段

A. 成本规划：按照方案图纸，21 个工作日内制定出工程造价的分项设计概算或方案测算，以单项造价的方式，制订出一个详细的成本规划。该项成本规划的制定，应根据图纸上计算出来的大概工程量、部分可根据实用单元面积进行统计计算。该项成本规划在制定后与甲方和建筑师进行商讨，并根据设计方案的变更进行修正直至总数与可行性报告的工程预算相符合。

B. 价值工程：参与设计讨论会，迅速评估和报告不同的建筑形式、结构形式、施工方法或建筑材料对造价的影响，令甲方和建筑师可以做出及时和正确的决定，同时将概算控制在计划指标内。

C. 进度计划：根据甲方的相关规划，编制本工程建设的总体成本工作进度计划。



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期06地块（全过程造价咨询）服务合同

- D. 在设计各阶段提供成本评估意见和优化建议，结合甲方的成本限额指标要求及乙方掌握的类似项目经济数据提出限额设计建议。
- E. 精装修工程、公建项目机电工程等设计方案论证过程中，如甲方提出需求，乙方需对不同设计方案出具相应的成本测算报告。
- F. 配合甲方对各类工程、设备、材料进行市场询价，并将询价相关依据文件提供甲方。
- G. 配合甲方建立并完善工程、设备、材料数据库（包括但不限于品牌、型号、价格）。
3. 扩初设计阶段
- A. 成本规划：根据扩初设计图纸，每个单项工程在 21 个日历天内编制出工程造价的分项详细版设计预算及目标成本（如甲方要求在此阶段制定），并根据不同业态及形式提供对标项目的指标及成本参考数据，同时合理预留因设计变更产生的不可预见费用。
- B. 价值工程：参与设计扩初图纸讨论会，迅速评估和报告扩初后的建筑形式、结构形式、施工方法或建筑材料对造价的影响，令甲方和建筑师可以做出及时和正确的决定，同时将预算控制在计划指标内，控制不可预见费的分配和使用。
- C. 合约规划：项目初步设计图纸（电子版或纸质）完成并转交乙方后 20 日内，乙方按以往项目经验，及根据甲方之要求，进行项目采购策划，包括：总包方案、分包计划、分包方案（包括指定分包和直接发包项目）、材料设备供应方案（包括指定供应和直接供应）。在采购策划的基础上编制项目的合约规划，内容包括总、分包工作界面划分；各合同之间的合约关系；工程类合同的招采方式、合同类型、计价方式；根据目标成本确定各合同的合约规划金额、拟签订合同金额等相关事项，作为整个项目周期成本控制的主要依据。
4. 施工图设计阶段
- A. 成本规划：根据施工图，每个单项工程在 21 个日历天内编制出工程造价的分析详细版施工图预算及目标成本（如甲方要求在上一阶段制定，则需编制目标成本修正版），并根据不同业态及形式提供对标项目的指标及成本参考数据，同时合理预留因设计变更、签证、其他因素产生的不可预见费用。
- B. 对设计师在方案设计中初步选用的材料、机电设备以及采用的标准等提出合理化建议，对材料和设备的选择提供造价资料并进行价值分析，提供成本分析及节省工程成本的建议。
- C. 根据各专业方案图，提供门窗、室内装修、景观绿化、机电设备估算指标，并提出方案优化意见。
- D. 参与出蓝图前的内部施工图审图工作，按甲方要求完成估算，针对其对计价的影响提供审图意见。
- E. 优化工作后，根据甲方要求，对具有代表性或可推广性的优化方案进行案例编写。
- F. 编制方案估算与不同方案经济对比（根据实际需要）。



5. 招标阶段

- A. 成本规划：根据招标图纸及技术规范，计算工程量、编制工程量清单、编制标底预算，或根据可对标项目、现有图纸资料编制模拟清单及标底等文件。（包括但不限于提供综合单价分析及材料设备清单；审核图纸是否达到招标要求的深度，评估图纸的可报价性，并书面提出其中存在的图纸疑问；对市场潜在的材料品牌进行市场调研，对招标材料设备品牌提出建议。）将招标控制价与对标项目进行比较并进行分析，提出合理化建议。将最终招标控制价与目标成本做比较，如超出目标成本，分析问题所在，报告甲方并参与设计单位优化设计。
- B. 招标咨询：根据项目的总体进度计划，对招标形式、日程安排、合同结构及范围划分提供专业建议；针对不同的单项或专业工程的特点（各专业分包、设备材料采购等），提出合适的招标策略及合约规划，包括标段划分建议、发包模式及范围界定、合同形式、条款的选择、计价方式分析、评标原则确定等供甲方确定。
- C. 招标文件：协助设计单位编制技术标准和施工说明。根据甲方及设计单位提供的设计规范和招标图纸，编制招标文件，包括但不限于项目范围内的建筑工程、建筑安装工程、园区配套工程、临时工程等在内的整体、单体、分部、分项等所有工程。制定详细的总包和专业分包工程量清单和主要合同条款供招标使用。按照甲方要求、技术说明和图纸编制总分包招标文件。
- D. 招标清单及标底预算：根据招标文件确定的报价方式及设计图纸等相关文件，编制工程量清单或模拟工程量清单和预算标底（附计算底稿）以及相应的指标分析，要求工程量清单必须包括清单编制说明、符合甲方规定格式的工程量清单明细表、材料设备价格询价表、计算底稿（钢筋计算需提交钢筋计算书）的文稿及电子版（Excel 表格）。向甲方作工程量清单交底，陈述清单构成、图纸对应关系、暂定量设置、暂定价设置等内容，使甲方对工程量清单有深入了解。在与甲方确认的成本造价计划书作比较及分析后，提交甲方成本部审批，如需相关政府部门审批的，则按照规定提交相关政府部门审批和发布。
- E. 答疑澄清：协助甲方对投标人疑问进行解答，编制及发放招标文件修改部分、补充文件及答疑文件等往来文件，并应针对各家投标人所提出的标书中工程量清单的误差重新复核，修正无误后给出最终的工程量清单。
- F. 评定标：协助甲方完成投标文件审查、分析及报告收到的全部标书，详细的分析各标书的报价情况，附清标报告，内容包括但不限于投标单价分析、市场价格水平对比、合同及招标文件响应度及建议等。
- G. 清标及谈判：协助甲方对中标单位的商务标进行清标，协助甲方与中标单位进行合同和商务谈判，提供有关市场价格和惯例做法情况等。



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

- H. 合同文件：协助甲方起草制定合同文件，并根据不同业态及形式提供对标项目的合同范本，协助甲方规避合同风险，并能保证实际施工过程中合同的可实施性。
- I. 其他：土建总包工程、精装修总包工程（尤其土建、精装修采用模拟清单招标时）以及甲方安排的其他分包工程，在最终确定中标人后，以新下发的正式施工图纸重新计算工程量，按照甲方指定的时间与中标人进行核对，并针对模拟清单与核对后的施工图预算清单差异进行分析说明。
- J. 提供深圳本地可对标项目招标相关资料（包括但不限于建筑标准及参考造价参考指标），供甲方参考。垄断及政府性收费与其他公司已完成类似工程对比并提供数据，在计价、材料选择及设计方案上提出合理化建议。
6. 施工阶段
- A. 合同预算：在确定施工单位后，根据设计院正式下发用于施工现场施工的图纸编制合同预算，并根据总承包施工合同条款中确定的计价方式编制、审核施工总承包单位所报送的施工图预算造价，经确定后的预算价作为合同款与总包单位签订补充协议，作为工程支付与控制的直接依据。
- B. 进度款：根据承包工程合同及进度计划，编制每月的详细工程款支付表及下个月的工程用款计划表，每月按照合同的要求核对项目范围内工程进度款（工程量需要在现场与监理、甲方工程师一起核对），提供支付意见。
- 每月核算工程产值及付款，在收到相关资料后 5 日历天内完成审核承建单位的工程进度款申请（注意：工程量需要在现场同监理，甲方工程师一起核对）进行审核核对工作，审核中必须体现以下内容：
- 合同内工程量实际完成（工程量清单对比）完成情况；
 - 合同外设计变更估算和审核确定情况；
 - 暂定价款的变化情况；
 - 工程款支付比例；
 - 潜在风险和建议。
- C. 工程报表：
- 每月 25 日前向甲方提交工程变更费用汇总表和工程量索赔情况汇总表，详列所有工程合约的最新预算和合约价款，以及工程造价变动和最新资金流动表，提供计划与实际付款的差额比较说明；
 - 每个季度最后一个月的 25 日前向甲方提交包括招标和合同汇总及明细、工程造价汇总及明细、工程财务报表在内的综合报表，主要支出应以分项形式详细列出；
 - 每月向甲方提交一份项目造价咨询工作报告（正式纸质版及电子版），详述本工程成本工作的进展、存在的问题以及解决方案等。且项目经理或驻场人员报告应汇总所有已落实及仍未落实的工程分



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

项金额，及各分项金额与详细概算及标底预算金额之差异，反映最新的工程变更费用、预计工程变更、已完成部分工程的累计付款等资料及数据，向甲方显示本项目之预计最终决算金额。当预计将出现投资突破的危险时，及时提出适当的节约成本建议。

d) 定期或根据甲方要求随时参与有关工程造价及合同执行的工程会议及甲方要求的其它会议（例如工程例会和设计例会），协助甲方协调和承包单位经济关系，以利工程顺利进行。

D. 偏差分析：对成本控制综合情况作出评价，并结合总体预算指标进行成本偏差分析，并提出纠偏建议供甲方参考。

E. 阶段性结算：根据甲方要求以及工程进展节点，进行分阶段的工程结（决）算。通过阶段性结（决）算，一方面减少竣工集中结（决）算的压力，一方面通过该分项工程进行成本偏差分析，并提出纠偏建议。

F. 合同管理：

a) 协助甲方进行合同管理，并就合同执行中的问题提供澄清性意见，以利于合同的执行，对承包商的日常履约情况进行全面的、随时的、动态的跟踪和监督，编制合同管理台账（每月向甲方提交更新的合同管理台账电子版），及时发现和判断承包商的违约情况，合理地预见承包商可能出现的潜在违约风险，并对甲方进行风险提示，及时处理合同履行过程中出现的问题，以及协助甲方处理甲方与承包商的相关事务，包括预见承包商违约事件，提前采取预防措施，以及违约事件发生后的处理；

b) 根据甲方的需要出席甲方相关会议，在会议上用专业知识解答合同方面的疑问或提出专业见解；

c) 根据甲方要求和工程实际需要，参加协调会议、顾问会议以及其他要求合理的相关现场会议及技术会议；

d) 根据已签订的协议、合同条款之规定，对任何顾问单位/承包单位可能提交的变更签证、索赔事项等，提出专业意见供甲方决策；

e) 组织有经验的专业人员协助甲方与顾问单位/承包单位/供货商进行工程或工程变更的协议与谈判，为甲方争取到最大的利益。

G. 变更签证管理：

a) 按照合同约定，协助甲方审核顾问/承包单位提出变更签证费用的合理性；

b) 对即将发生的设计变更、洽商等提供多方案比选或替代方案的估值建议，并协助甲方完成设计变更决策的造价评估。

c) 对拟采取的设计变更、工程洽商、现场签证方案（不论由甲方、设计方、承包商或其他方面提出或书面建议），在收到相关资料后，在规定的时间内，进行金额预估，并在此基础上进行分析和判断，



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

这种分析和判断包括但不限于这种拟采取的方案对工程造价、施工质量、工期以及施工可行性和难度方面的影响，并在此基础上出具符合甲方要求的专业性造价预估文件。

- d) 在次月 25 日前，完成本月签证结算的审核及核对，乙方必须去工地现场同监理、甲方工程师一起核对签证数量和办理签证结算的初审，并提交结算审价说明、结算审价对照表，调整计算稿、结算审价报告电子版各一式两份。
- e) 在施工过程中，对工程变更（即由设计、国家政策、甲方要求、施工实际情况变更等引起的造价变更）进行及时审核，实时量度及计算变更等所引起的总合同造价的增减，审核承包单位上报的合理工程变更金额，制定工程变更清单。
- f) 建立变更签证台账，对设计变更、工程洽商、现场签证等分类并逐笔及时登记预估金额、承包人上报金额、乙方初审金额、甲方最终确认金额等。并根据变更洽商台账填报动态成本报告、造价咨询报告等文件，及时反映变更洽商等项目动态成本的影响以及相关合同的预估结算金额。
- g) 协助甲方对设计变更、洽商等按原因分类归档（如设计缺陷、客户修改、承包商施工不当、供货不及时等原因）。
- h) 每月 25 日前，协助甲方提交工程设计变更、洽商、现场签证之详细增减帐计算结果及台账。
- H. 工程索赔管理：
- a) 在招标阶段及合同条款设置方面做统筹考虑，尽量避免对甲方不利的任何索赔事项的发生审核
- b) 提供合同条款解释说明工作，协调合同履行过程中对合约条款之争议。
- c) 以合同为依据，充分发挥乙方作为专业顾问的技术优势和经验优势，实施包括对总包、指定分包和指定供应商的索赔或反索赔，最大程度地保护甲方的利益不受伤害。
- d) 参加施工过程中的索赔及反索赔管理，参加相关会议，审核承包商的索赔文件并出具专业意见，负责甲方索赔资料的搜集并编制索赔文件。
- e) 按照合同约定，协助甲方审核顾问/承包单位提出索赔的合理性，并针对索赔进行比价、审核，最终达成协议；
- f) 在因上述索赔和反索赔引起的诉讼或仲裁中，参与争议解决的全部过程，包括但不限于谈判、和解、出庭、收集并出示证据、协助律师进行争议的诉讼或非诉讼处理。
- I. 其他配合：
- a) 参加图纸会审，并提出图纸审图意见，并于会后整理图纸会审中对造价影响的信息。
- b) 甲方指示后 3 日历天完成一一对材料、设备及分包专业进行市场询价，对施工单位上报的请求确定合同清单中未包括的单价的请示、认价审核，向甲方提供审核意见或相关费率的参考值。



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

- c) 验收时，按总分包合同规定计算质量缺陷扣款。
- d) 协助甲方编制记录详细、完整、清晰的图纸及资料台帐，保存整理包括图纸、变更洽商、往来函件等在内的所有书面文件及电子版。
- e) 根据现场情况，协助甲方完成材料、设备订货前的提量工作。
- f) 现场确认、核量等工作。
- g) 配合甲方进行各类施工方案比较的造价测算，为甲方进行方案的评估提供经济依据。

7. 结算阶段

A. 当工程完工后，依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同及其它相关文件资料，编制工程结算。

B. 结算审核：

a) 根据甲方的结算程序、合同约定的结算方式、时间及相关规定审核总包、指定分包商、直接发包的独立承包人、指定供应商、直接采购的供应商等编制和报送的竣工结算文件和资料竣工结算书，对竣工结算文件的依据、真实性、完整性、合理性和正确性进行审查和判断。

b) 在上述审查和判断的基础上，按甲方要求编制项目竣工结算报告，并确保每项审查及出具报告的时间符合合同的约定。

c) 与施工单位进行核对及确认，对核对中争议的问题进行记录并发出疑问卷要求澄清，并与甲方、承建商等召开专题会议解决争议方案，将上述内容编入结算表。

d) 在审核过程中，对涉及成本和技术之疑点发出疑问卷予甲方、监理单位、设计单位，将澄清结果纳入审核意见。

e) 计算及核对有关重算工程量、变更文件、施工图纸与招标图纸差异、暂定数量、暂定价调整、暂定金额、选择项目、甲供材料、索赔金额等，确认该合同的最终结算金额，并与合同金额、目标成本金额进行比较分析，编制审核意见并发予甲方。

f) 根据甲方需要，计算详细的工程造价结算数据及结算指标，针对结算与预算偏差进行分析说明，并编制书面分析报告。

g) 完成核对后提供结算审核报告，审核报告的结果必须以甲方书面确认为准。（包括配合甲方出具最终结算审核意见）。

h) 所有结算核对工作必须在项目现场办公。

C. 乙方与施工单位核对后，若甲方认为有必要，则乙方还应按甲方的要求与甲方指定的第三方审核单位进行核对。



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

- D. 根据相关规定及要求，配合完成造价管理站对项目结算的审计及核对工作。
- E. 协助编制三算书。
8. 项目后评估阶段
- A. 根据甲方需要，编制阶段性后评估及项目后评估，阶段性后评估根据结算计划完成阶段性结算时提交；整体项目后评估为项目竣工后 14 个日历天内完成提交并报甲方成本部备案。
- B. 对本工程全过程成本管理工作进行分析和总结，按甲方要求并协助甲方制定相关的整理分析表格，并负责填报。
- C. 通过数据资料的分析，筛选得出影响工程造价的各项因素，对各项经济指标进行整理分析，完成项目工程的成本后评估工作。
- D. 协助甲方建立相关的成本数据库，并负责统计录入相关数据，确保通过甲方上级部门的相关验收。
9. 驻场服务要求
- A. 乙方就甲方项目提供的咨询服务，以一个固定的项目组的形式进行，根据现场情况委派土建及安装专业人员协助完成现场服务工作，委派到场工程师应充分了解各分项工程招标过程、招标内容、施工现场进度和质量情况，并对整个造价咨询工作起沟通协调作用。在施工期间，委派到场工程师需参加项目有关例会、了解工程进度、及时处理变更签证、解决工程中的合约问题，其他人员到场次数和时间须根据工程需要和紧急程度而定，包括但不限于参加例会、专题会议、审图会议、专项驻场配合、招标准备等其他配合工作。必要时，当甲方要求乙方其他人员阶段性驻场，乙方须及时安排。
- B. 乙方提供服务的项目组成员，在同时承接甲方委托的工作和其它公司委托的工作时，应优先完成甲方要求完成的工作。
- C. 工程出现返工、拆改等项目时，乙方需及时到现场进行认量工作（根据图纸能准确计算工程量的除外），对于隐蔽工程的认量应以不影响工程进度为原则，同时根据合同文件审核变更签证发生的合理性。
- D. 根据甲方要求建立合同台账、变更签证台账、付款台账、深圳市主要材料信息价及市场价数据库及台账。
- E. 根据甲方要求每月及时更新项目动态成本数据，并按甲方要求格式形成动态成本月报。
10. 其他（前期阶段—竣工结算阶段）：
- A. 住建局等政府相关部门要求出具的与造价咨询有关的相关文件与资料，协助甲方办理“三审单”（如综合验收需要的备案结算等资料签字盖章）。
- B. 甲方交办的关于宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）工程造价的其他相关事宜。

合同附件：项目负责人证明



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块(全过程造价咨

询) 服务合同

附件五：项目人员配置一览表

有关操作人员	姓名	职称	年龄	执业资格注册编号	联系电话	
					固定办公	移动手机
项目负责人	陈世兵	高级工程师/ 注册造价工程师	54	建 [造]01440001114	/	13602626162
专业 造价 工程 师	土建专业 负责人	刘奔	工程师	34	/	/ 18927457521
	安装专业 负责人	郑妮	/	31	/	/ 13602686512
	土建驻场					
	安装驻场					
概 预 算 人 员	文彩华	造价员	30	粤 110B00053	/	15889624003
	宋世博	注册造价工程师	31	/	/	13530093887
	伍智超	工程师/注册 造价工程师	41	[建]造 16440013936	/	13480681620
	谢明明	造价员	38	粤 090B00220	/	13798522944
	韦钰	助理工程师	28	粤初职证字第 1709816000041 号	/	18802513299
	黄步玉	工程师	29	闽 Z009-78717	/	15860063392
	杜祺瑶	助理工程师	26	A8132017400061	/	13659898409
	方丽娟	助理工程师	27	1928410004	/	18940876501
校核人员	崔文婷	工程师	33	蒙 0815014374	/	13510190523
	王媛	/	27	/	/	18565763776
审 核 人 员	严春生	工程师/注册 造价工程师	53	建 [造]19940021716	/	18926778626
	徐惠敏	高级工程师/ 注册造价工程师	50	建 [造]02440007050	/	13798590953
	田辉	造价员	44	粤 110B00062	/	13798532323



技术总负责人：孙娟

单位法定代表人：王政宇

招标控制价公示表

招标控制价公示表

(此表限评标工程)

工程名称	深圳市宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块施工总承包工程
审定造价	131117.236813 万元
投标报价上限	招标控制价净下浮 15%，即 114465.166849 万元
不可竞争费	20103.437056 万元（其中安全文明施工费 3218.493638 万元、暂列金额 4500 万元、专业工程暂估价 12384.943418 万元）
经办人签名	
<p>备注（73 号文要求公示的其他内容）：</p> <p>分部分项清单计价合计：86278.984691 万元；</p> <p>措施项目清单计价合计：19025.343753 万元；</p> <p>规费合计：5190.584998 万元；税金合计：3737.379953 万元；</p> <p>工程建设其他费：16884.943418 万元；（其中暂列金额 4500 万元、专业工程暂估价 12384.943418 万元）；</p> <p>含税工程总造价：131117.236813 万元。</p> <p>不可竞争费合计：20103.437056 万元；（其中安全文明施工费 3218.493638 万元、暂列金额 4500 万元、专业工程暂估价 12384.943418 万元）。</p>	
  <p>招标人：（盖章）</p> <p>日期：</p>	

说明：本表应与审计中心审定标底或委托咨询公司审定的标底一致，在交易网申请招标控制价公示时，原件彩色扫描上传。

深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
 工程造价咨询企业执业印章
 编号：甲200844001335
 有效期至：2023年6月30日

深圳市建设工程交易服务中心制

三、拟派项目负责人业绩情况

项目负责人业绩表

序号	项目名称	项目特征	合同金额 (万元)	合同甲方	合同签订日期	正在服务/ 已完成	履约 评价	是否 为项目 负责人
1	C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务	项目地点: 深圳市南山区 项目类型、功能: 房屋建筑类(含办公、商业、酒店等)	1996.00	深圳湾区城市建设发展有限公司	2021.05 .18	正在服务	优秀	是
2	世界创新中心(WIC)项目(暂定名)全过程造价咨询服务	项目地点: 深圳市福田区 项目类型、功能: 房屋建筑类(含产业研发用房、宿舍、商业等)	1176.60	深圳皇冠(中国)电子有限公司	2025.04 .04	正在服务	/	是
3	深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务	项目地点: 深圳市龙华区 项目类型、功能: 房屋建筑类(含办公、商业等)	999.89	深圳市润北房地产有限公司	2022.12 .06	正在服务	优秀	是
4	宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期06地块(全过程造价咨询)	项目地点: 深圳市宝安区 项目类型、功能: 房屋建筑类	735.71	深圳市怀德房地产开发有限公司	2020.11 .25	已完成 (2023.09 .28)	/	是

注: 按资信要素表要求提供证明材料。

(一)C 塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务

1、中标通知书

中标通知书

标段编号：2020-440305-47-03-013948010001
 标段名称：C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务
 建设单位：深圳湾区城市建设发展有限公司
 招标方式：公开招标
 中标单位：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
 中标价：1996.000000万元
 中标工期：按招标文件执行
 项目经理(总监)：



本工程于 2021-03-02 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：
 法定代表人或其委托代理人
 (签字或盖章)：

王时付

招标人(盖章)：
 法定代表人或其委托代理人
 (签字或盖章)：

日期：2021-04-22

王时

查验码：8756131621163887

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

2、合同扫描件

工程编号: _____

合同编号: SWFZ-2021HT-029-GC-CTA

深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称: C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务

工程地点: 深圳市南山区沙河深圳湾超级总部基地

委托单位: 深圳湾区城市建设发展有限公司

咨询单位: 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳湾区城市建设发展有限公司

咨询人（全称）：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》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，双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

项目
名称

项目
概况

一、工程概况

1. 工程名称：C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务

2. 工程地点：深圳市南山区沙河深圳湾超级总部基地

3. 工程规模、特征及本次委托的工程范围：本项目用地包含 DU01-04、DU01-05 地块及地块间城市支路，用地总面积 36267.52 m²，计规定容积率建筑面积 440000 m²。其中办公 291310 m²，商业 54500 m²，酒店 30000 m²，文化 44000 m²，市政交通 18000 m²（含公交场站 4500 m²，出租车场站 3000 m²，市政交通空间 10500 m²），邮政支局 1500 m²，物业服务用房 690 m²（以最终批复的规划条件为准）。项目拟建设成集办公、商业、酒店、文化、交通于一体的超高层双塔地标 TOD 综合体，建筑限高 400 米。项目总投资为 1640415 万元，其中建安费约为 638000 万元。

4. 投资金额：1640415 万元

5. 资金来源：国有 100%

6. 建设工期或周期：暂定 6.5 年

7. 委托人所处工程中的角色：建设单位

8. 其他：/

项目类型：
房屋建筑类

二、服务范围及工作内容

2.1 本合同服务范围及工作内容：除第 2.2 外的工程造价咨询服务，包括不限于以下内

容：1. 建设工程设计估算，概算审核，预算编制，结(决)算审核；2. 建设工程工程量清单、招标控制价的编制及投标报价的审核；3. 工程变更估算、预算编制，结算审核；4. 工程洽谈、合同的签订、争议及索赔；5. 编制工程造价计价依据及对工程造价进行动态监控和提供有关工程造价信息资料；6. 对项目成本管控做专题研究，并形成相关研究报告。具体详见任务书。

2.2 以下工作内容不属于本合同服务范围：本项目的桩基础、基坑支护与土石方工程的工程量清单及招标控制价（及投标上限价）的编制工作由地基基础工程造价咨询服务咨询人完成（其中桩基础采用模拟清单），其合同服务期至桩基施工图预算完成止。

服务范围：全
过程造价咨询

双方约定的服务范围及工作内容：（根据合同约定内容，在下表□处打√）

服务阶段	服务范围及工作内容	
	服务范围	工作内容
<input checked="" type="checkbox"/> 决策阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 投资估算	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input checked="" type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input type="checkbox"/> 经济评价	<input type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input type="checkbox"/> 其他	
<input checked="" type="checkbox"/> 设计阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 设计概算	<input type="checkbox"/> 编制 <input checked="" type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 施工图预算	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input type="checkbox"/> 其他	
<input checked="" type="checkbox"/> 发承包阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 工程量清单	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 招标控制价	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 投标报价分析	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 清标报告	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input type="checkbox"/> 其他	
<input checked="" type="checkbox"/> 实施阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 资金使用计划	<input checked="" type="checkbox"/> 编制
	<input checked="" type="checkbox"/> 工程量与工程款复核	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 合同价款调整	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 工程变更、索赔、签证	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 工程实施阶段造价控制	
	<input type="checkbox"/> 其他	
<input checked="" type="checkbox"/> 竣工阶段	<input checked="" type="checkbox"/> 竣工结算	<input checked="" type="checkbox"/> 编制 <input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input checked="" type="checkbox"/> 竣工决算	<input type="checkbox"/> 编制 <input checked="" type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
	<input type="checkbox"/> 其他	
<input type="checkbox"/> 全过程跟踪审计	从项目建设前期准备工作至项目竣工验收交付使用全过程的全部	

服务范围：全过程造价咨询

	经济活动的真实性、合法性、合规性、完整性和效益性进行监督、检查和评价。	
<input type="checkbox"/> 第三方复核或审计	<input type="checkbox"/> 预算审核/审计 <input type="checkbox"/> 结算审核/审计 <input type="checkbox"/> 决算审核/审计	<input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
<input checked="" type="checkbox"/> 全过程造价咨询服务	包括决策阶段、设计阶段、发承包阶段、实施阶段、竣工阶段的服务	← 服务范围：全过程造价咨询
<input checked="" type="checkbox"/> 其他服务	<input type="checkbox"/> 工程造价鉴定	
	<input checked="" type="checkbox"/> 材料设备询价	
	<input checked="" type="checkbox"/> 目标成本规划与控制	
	<input checked="" type="checkbox"/> 技术经济指标优化	
	

注 1：选择的服务内容可以是单项，也可以是多项

注 2：上表所列之外的服务范围及工作内容可在“其他服务”中拓展；

三、 服务期限

本合同约定的建设工程造价咨询服务从合同签订之日起至完成工程竣工验收结算及配合完成决算之日止。暂定时间：2021 年 4 月 30 日至 2029 年 8 月 31 日。驻场时间至项目竣工完成止，项目结算期可不驻场，预计驻场工期 6.5 年。

四、 质量标准

工程造价咨询成果文件应符合：

1. 工程量清单项目编制齐全，分类清楚，不得漏项，招标控制价合理；
2. 工程量计算准确，准确率在 95% 以上（包括 95%）；
3. 结算造价与深圳市相关审计机构审定价相差应小于 5% 以内（不含 5%）；
4. 设备工程量准确率为 99%；
5. 主要材料设备计价准确，无原则性失误；
6. 造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字盖章，并盖公司章；

7. 项目实际结算总造价应控制在概算内。

五、 酬金及计取方式

1. 本合同价格形式为：固定总价 固定单价 固定费率
基本费用+核减额 其他：固定咨询总费率 3.13%。

合同
金额

2. 暂定签约合同价为：人民币壹仟玖佰玖拾陆万元整（含税）（小写¥19,960,000.00 元）。
增值税率为 6%。

合同附件：项目负责人证明

附录 G 项目团队成员表

名称	在本项目中担任职务	姓名	证书	学历	专业	工作年限	电话
1	公司总协调	孙娟	工程师	本科	土木工程	14 年	13528858785
2	项目负责人	陈世兵	一级造价工程师 高级工程师	本科	工业与民用建筑	34 年	13602626162
3	土建专业总审	徐惠敏	一级造价工程师 高级工程师	本科	土木工程	30 年	13798590953
4	土建专业负责人	严春生	注册造价工程师	专科	工业与民用建筑	27 年	18926778626
5	土建小组负责人	刘林燕	一级造价工程师	本科	交通土建工程	8 年	18520875890
6	土建专业工程师	伍智超	一级造价工程师	硕士	电路与系统	8 年	13480681620
7		宋世博	一级造价工程师	硕士	工程经济与管理	6 年	13530093887
8		石弘	一级造价工程师	本科	土木工程	8 年	13428785516
9		杨梓隆	一级造价工程师	本科	工程管理	6 年	18825125884
10		文彩华	助理工程师	本科	工程管理	10 年	15889624003
11		蔡志勇	工程师	本科	工程造价	7 年	18859569002
12		张小萍	工程师	本科	工程造价	8 年	13817719249
13		刘奔	工程师	本科	工程管理	12 年	18927457521
14		彭玉常	助理工程师	本科	工程造价	10 年	15814092394
15	周忠春	助理工程师	本科	土木工程	7 年	18575511954	
16	精装专业负责人	温增强	工程师	本科	工程管理	13 年	15820753124
17	精装专业工程	蔡明珠	助理工程师	本科	工程管理	7 年	13544150094

18	师	谢晓明	助理工程师	本科	工程管理	4年	15623781159
19		冼健明	造价员	本科	土木工程	10年	15989570103
20		苏艳菊	工程师	本科	土木工程	17年	13714517901
21	幕墙专业负责人	吴蕴萍	高级工程师 注册造价工程师	专科	对外经济贸易	35年	13510396228
22	幕墙专业工程师	柯雨兴	助理工程师	本科	工程造价	4年	18271809134
23		方昊乔	工程师	本科	工程管理	8年	18025570119
24		丁香	工程师	本科	企业财务管理	9年	18682219159
25	市政专业负责人	谢明明	工程师	专科	工程造价	16年	13798522944
26	市政专业工程师	李幸	工程师	本科	土木工程	13年	15986820026
27		韦钰	助理工程师	本科	工程管理	6年	18802513299
28	安装专业总审	张立红	注册造价工程师	专科	发供电与电力系统	22年	13613029185
29	安装专业总审	欧阳志红	注册造价工程师	本科	电气工程	35年	18127081480
30	安装专业总审	徐丽华	造价工程师	专科	发电厂及电力系统	38年	13502852094
31	安装专业负责人	韩红燕	注册造价工程师	本科	土木工程	12年	13148732629
32	安装小组负责人	郑妮	助理工程师	本科	工程管理	10年	13602686512
33	电气专业工程师	谢美琳	/	专科	工程造价	7年	15920086303
34		吕朝霞	助理工程师	本科	工程造价	6年	15013441753
35		傅春丽	/	本科	土木工程	5年	13609759054
36	给排水专业工程师	杜祺瑶	/	本科	工程管理	5年	13659898409
37		田辉	造价员	专科	建筑工程管理	21年	13798532323
38		方丽娟	助理工程师	本科	工程管理	4年	18940876501
39		肖君倩	助理工程师	本科	工程管理	3年	15979211346
40	暖通专业工程	黄步玉	工程师	本科	工程造价	7年	15860063392

郑一 高

41	师	唐碧娟	助理工程师	本科	工程造价	5年	13590249914
42		王媛	/	本科	工程造价	6年	18565763776
43	驻场负责人	梁亚哲	/	本科	工程造价	9年	13662691817
44	土建驻场工程师	李宝琴	/	本科	工程管理	7年	18750929806
45	安装驻场工程师	吴鸿彬	/	专科	工程造价	6年	13202352289
46	安装驻场工程师	彭新	/	本科	工商管理	9年	13538100377
47	土建驻场工程师	易悦	一级造价工程师	本科	土木工程	7年	18682375184

3、成果文件

招标控制价（成果文件日期：2024年6月13日）

招标控制价

工程名称： C塔及相邻地块项目机电总承包工程
 文件编号： ZJGC2308348
 工程造价： 壹拾亿陆仟伍佰捌拾叁万捌仟伍佰壹拾贰元叁角伍分
 ￥1,065,838,512.35 元
 建筑面积： 548128.00 m² 单位造价： 1944.51 元/m²

建设单位： 深圳湾区城市建设发展有限公司
 负责人：

编制单位： 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

编制日期： 二〇二四年六月十三日

批准人： 孙娟

总 审： 陈义

项目负责人： 陈世兵

质控审核人： 张小萍 贺振宇 刘宇航 张武超

审 核 人： 梁亚哲 刘 奔 彭 新 王 媛

编制人员： 谢美琳 李 倩 陈桂东 吕朝霞

张潮滨 洪慧茹 孙梓曼 周钰翔

陈灿沛 周星威 李绘智 陈淑慧

梁丰龙 简慧林 范 倩 李 莹

余朝澍 张艳梅 韦祥兴 胡 靖


张朝澍 张艳梅 李祥兴 胡 靖



成果文件日期

招标控制价公示表

招标控制价公示表

标段名称	C塔及相邻地块项目机电总承包工程
标段编号	2020-440305-47-03-013948026001
招标人	深圳湾区城市建设发展有限公司
招标控制价审核单位	<input type="checkbox"/> 造价站 <input type="checkbox"/> 审计中心 <input checked="" type="checkbox"/> 招标人
招标控制价	<u>106583.851235</u> 万元
投标报价上限	<u>91474.790699</u> 万元, 净下浮 <u>16.32 %</u>
不可竞争费合计	<u>14003.823442</u> 万元
截标时间	年 月 日
<p>备注（深府〔2015〕73号文要求公示的其他内容）：</p> <p>1、招标控制价金额以人民币万元为单位；</p> <p>2、按招标文件规定确定投标报价上限为<u>91474.790699</u>万元【公示招标控制价净下浮<u>16.32%</u>，投标报价上限价=（招标控制价总价-不可竞争费）×（1-上限净下浮率）+不可竞争费】；</p> <p>3、本招标控制价包含安全文明施工措施费<u>1738.823442</u>万元（税前）；暂列金额<u>9500.000000</u>万元（税后）；专业工程暂估价<u>2000.000000</u>万元（税后），节点、创优及评估奖惩<u>400.000000</u>万元（税后）；发包人预留材料检测费<u>60.000000</u>万元（税后）；总分包配合费<u>305.000000</u>万元（税后）；不可竞争费合计<u>14003.823442</u>万元。</p>	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>招标人（盖章）</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>日期</p> </div> </div>	

备注：招标人应按照《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）相关规定填报《招标控制价公示表》，并在提交投标文件截止5日前在交易网（控制价公示模块）公布。



深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司制

招标控制价公示表

标段名称	C 塔及相邻地块项目土建总承包工程
标段编号	2020-440305-47-03-013948023001
招标人	深圳湾区城市建设发展有限公司
招标控制价审核单位	<input type="checkbox"/> 造价站 <input type="checkbox"/> 审计中心 <input checked="" type="checkbox"/> 招标人
招标控制价	<u>307161.143603</u> 万元
投标报价上限	<u>272239.418607</u> 万元，净下浮 <u>12.93 %</u>
不可竞争费合计	<u>37078.196999</u> 万元
截标时间	年 月 日
<p>备注（深府〔2015〕73号文要求公示的其他内容）：</p> <p>1、招标控制价金额以人民币万元为单位；</p> <p>2、按招标文件规定确定投标报价上限为 <u>272239.418607</u> 万元【公示招标控制价净下浮 <u>12.93%</u>，投标报价上限价=（招标控制价总价-不可竞争费）×（1-上限净下浮率）+不可竞争费】；</p> <p>3、本招标控制价包含安全文明施工措施费 <u>7338.196999</u> 万元（税前）；暂列金额 <u>22400.000000</u> 万元（税后）；专业工程暂估价 <u>6350.000000</u> 万元（税后），奖励费 <u>930.000000</u> 万元（税后）；发包人预留材料检测费 <u>60.000000</u> 万元（税后）；不可竞争费合计 <u>37078.196999</u> 万元。</p>	
  	
招标人（盖章） _____ 日期： _____	


备注：招标人应按照《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）相关规定填报《招标控制价公示表》，并在提交投标文件截止5日前在交易网（控制价公示模块）公布。

深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司制

4、履约评价优秀

① 2024 年第一季度履约评价

C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务合同
2024年第一季度综合履约评价报告书

项目名称:C塔及相邻地块项目	履约单位:深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
合同情况	合同类别:咨询服务
	合同金额:1996万元
	发包方式:公开招标
	开(竣)工日期:2021年5月1日-2027年10月31日
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
主办部门 意见	项目负责人意见: 服务意识强,专业扎实。 李密齐 2024.4.3.
	主办部门负责人意见: 拟同意。 许迎春 2024.4.3.
统筹部门意见	<input type="checkbox"/> 法律事务主管部门 <input checked="" type="checkbox"/> 成本合约部门 拟同意。许迎春 2024.4.3.
纪检监察事务主管部门意见	拟同意。
公司分管 领导意见	
公司领导意见	(盖章)
注:评价等级分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。90分及以上为优秀,80-89分为良好,60-79分为合格,60分以下为不合格。	

附件3

深圳市投资控股有限公司
造价咨询合同供应商履约评价表

评价类型		<input checked="" type="checkbox"/> 季度评价 <input type="checkbox"/> 综合评价		评价日期	2024.4.	
评价单位		(用章)				
履约单位		深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司				
项目名称		C塔及相邻地块项目				
合同名称		C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务		合同编号	SAFZ-2021HT-029-GC-CTA	
序号	分项内容	满分	评价指标	分值	实得分	
一	人员配备	团队人员	配备的专业编制团队人员的数量满足合同及工作进度的要求	4--3	4	
			配备的专业编制团队人员的数量基本满足合同及工作进度的要求	2--1		
			配备的专业编制团队人员的数量不满足合同及工作进度的要求	0		
		专业配置要求	5	配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员非常稳定	5--4	4.2
				配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定	3--1	
				配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定	0	
		项目负责人	6	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平	6--4	4.8
				配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平	3--1	
				配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	0	
二	履约质量	估算、概算编制	5	估算、概算审核全面、系统、准确、认真	5--4	本次不涉及
			3--1	估算、概算审核基本全面、系统、准确、认真	3--1	
			0	估算、概算审核明显不全面、不系统、不准确、不认真	0	
		工程量清单、招标控制价(预算)编制/审核	10	10--8	经委托人核对各项子目齐全、分类清楚、无漏项,工程量计算、价格取费准确,平均误差率 Z: -3%≤Z≤+3%	8.4
				7--4	经委托人核对各项子目比较齐全、分类比较清楚、无重大遗漏,工程量计算、价格取费比较准确,平均误差率 Z: -5%≤Z<-3%, 3%≤Z≤5%	
				0	经委托人核对各项子目不够齐全、分类不够清楚、有重大遗漏,工程量计算、价格取费不准确,平均误差率 Z: Z>5%, Z<-5%	
		材料设备价格定价	5	5--4	能够结合项目实际比选确定报价的品牌和供应商,经过筛选、分析后的报价能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	本次不涉及
				3--1	经过筛选、分析后的报价基本能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	
				0	经过筛选、分析后的报价不能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,或未形成完整的溯源文件	
		变更签证费用估算/预算/结算	5	5--4	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, -3%≤Z≤+3%	5
				3--1	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, -5%≤Z<-3%, 3%≤Z≤5%	
				0	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, Z>5%, Z<-5%	
		进度款审核	5	5	进度款审核准确性,误差率用D表示, D≤0	5
				4--3	进度款审核准确性,误差率用D表示, -2%≤D≤+2%	
				2--1	进度款审核准确性,误差率用D表示, -5%≤D<-2%, 2%≤D≤5%	

			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0	
	结算编制/审核	15	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	15-10	13.4
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	9-5	
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
	变更签证造价审核完成率	5	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	5	5
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	4-3	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	2-1	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$	0	
三	履约进度	15	能按时完成咨询业务并提交咨询业务成果	15-10	13.8
			基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	9-4	
			不能按时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0	
四	配合与协调	10	项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、认真地完成发给人交办的其它工程造价咨询工作	10-8	8.2
			项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、比较认真地完成发给人交办的其它工程造价咨询工作	7-4	
			项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、不能认真地完成发给人交办的其它工程造价咨询工作。	0	
	驻场服务	10	驻场人员能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	10-8	9.8
			驻场人员能够比较积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $80\% \leq S < 95\%$	7-4	
			驻场人员不能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 或驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S < 80\%$	0	
合计			100		81.6
五	加分项		(一) 对可能影响造价的事项, 提出合理化建议或者提出设计优化建议且被采纳的, 根据对降低成本的大小, 加2-5分。 (二) 正确的风险分析与风险评估, 提出有效的风险回避、风险分散、风险转移措施的, 加2分。		
六	直接评为不合格情形		(一) 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果。 (二) 串通施工、监理等单位弄虚作假。 (三) 擅自转包或未经同意分包全部或部份咨询业务。 (四) 经委托人核查后, 发现弄虚作假(包括多算、少算、错算、统计错误等), 累计金额达到合同总价1%的。		
汇总	汇总得分=	81.6/90 × 100 = 91.7			
评价等级	优				
签字	评价小组成员:	马洁、赵海英、陈... 李... 陈...			
综合评价	(请简要说明被评价供应商履约过程中的亮点、存在问题等, 可从团队水平、履约质量、配合程度、专业水平等方面进行说明。)				
说明	1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履约评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写:“本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关部门打分。				

② 2024 年第二季度履约评价

C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务合同
2024年第二季度综合履约评价报告书

项目名称:C塔及相邻地块项目	履约单位:深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
合同情况	合同类别:咨询服务
	合同金额:1996万元
	发包方式:公开招标
	开(竣)工日期:2021年5月1日-2027年10月31日
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好口合格口不合格口
主办部门意见	项目负责人意见: 服务意识强, 高效履约. 李密齐 2024.7.8
	主办部门负责人意见: 拟同意. 许春 2024.7.8
统筹部门意见	口法律事务主管部门 <input checked="" type="checkbox"/> 成本合约部门 拟同意. 许春 2024.7.8
纪检监察事务主管部门意见	拟同意 2024.7.8
公司分管领导意见	同意 2024.7.8
公司领导意见	(盖章)
注:评价等级分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。90分及以上为优秀, 80-89分为良好, 60-79 分为合格, 60分以下为不合格。	

附件3

深圳市投资控股有限公司
造价咨询合同供应商履约评价表

评价类型	<input checked="" type="checkbox"/> 季度评价 <input type="checkbox"/> 综合评价		评价日期	2024.7.5	
评价单位	(用章)		合同编号	SWFZ-2021HT-029-GC-CTA	
履约单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司				
项目名称	C塔及相邻地块项目				
合同名称	C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务				
序号	分项内容	满分	评价指标	分值	实得分
一	团队人员	4	配备的专业编制团队人员的数量满足合同及工作进度的要求	4-3	4
			配备的专业编制团队人员的数量基本满足合同及工作进度的要求	2-1	
			配备的专业编制团队人员的数量不满足合同及工作进度的要求	0	
	专业配置要求	5	配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员非常稳定	5-4	4.6
			配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定	3-1	
			配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定	0	
	项目负责人	6	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平	6-4	4.8
			配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平	3-1	
			配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	0	
二	估算、概算编制	5	估算、概算审核全面、系统、准确、认真	5-4	本次不涉及
			估算、概算审核基本全面、系统、准确、认真	3-1	
			估算、概算审核明显不全面、不系统、不准确、不认真	0	
	工程量清单、招标控制价(预算)编制/审核	10	经委托人核对各子项目齐全、分类清楚、无漏项,工程量计算、价格取费准确,平均误差率 $Z: -3\% \leq Z \leq +3\%$	10-8	9.4
			经委托人核对各子项目比较齐全、分类比较清楚,无重大漏项,工程量计算、价格取费比较准确,平均误差率 $Z: -5\% \leq Z < -3\%, 3\% < Z \leq 5\%$	7-4	
			经委托人核对各子项目不够齐全、分类不够清楚,有重大漏项,工程量计算、价格取费不准确,平均误差率 $Z: Z > 5\%, Z < -5\%$	0	
	材料设备价格定价	5	能够结合项目实际比选确定拟询价的品牌和供应商,经过筛选、分析后的报价能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	5-4	4.6
			经过筛选、分析后的报价基本能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	3-1	
			经过筛选、分析后的报价不能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,或未形成完整的溯源文件	0	
	变更签证费用估算/预算/结算	5	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	5-4	4.6
			变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-5\% \leq Z < -3\%, 3\% < Z \leq 5\%$	3-1	
			变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $Z > 5\%, Z < -5\%$	0	

序号	分项内容	满分	评价指标	分值	实得分
二	履约质量	5	进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D \leq 0$	5	5
			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-2\% \leq D \leq +2\%$	4-3	
			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2-1	
			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0	
	5	15	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	15-10	13.8
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	9-5	
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
	5	5	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	5	4.8
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	4-3	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	2-1	
按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$			0		
三	履约进度	15	能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	15-10	13.6
基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	9-4				
不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0				
四	配合与协调	10	项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	10-8	8.4
			项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	7-4	
			项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	0	
	10	10	驻场人员能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	10-8	9.8
			驻场人员能够比较积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $80\% \leq S < 95\%$	7-4	
			驻场人员不能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 或驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S < 80\%$	0	
合计			100	36.4	
五	加分项		(一) 对可能影响造价的事项, 提出合理化建议或者提出设计优化建议且被采纳的, 根据对降低成本的大小, 加2-5分。 (二) 正确的风险分析与风险评估, 提出有效的风险回避、风险分散、风险转移措施的, 加2分。		
六	直接评为不合格情形		(一) 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果。 (二) 串通他人, 虚报冒领单位资质作假。 (三) 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。 (四) 经委托人核查后, 发现存在重大错误(包括多算、少算、错算、统计错误等, 累计金额在总价的3%以外的)。		
汇总	汇总得分 = $36.4 / 36.4 \times 100 = 90.95$				
评价等级	优				
签字	评价小组成员: 				
综合评价	(请简要说明被评价供应商履约过程中的亮点、存在问题等, 可从团队水平、履约质量、配合程度、专业水平等方面进行说明。)				
说明	1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履约评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写: “本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关部门打分。				

③ 2024 年第三季度履约评价

C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务合同
2024年第三季度综合履约评价报告书

项目名称:C塔及相邻地块项目	履约单位:深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
合同情况	合同类别:咨询服务
	合同金额:1996万元
	发包方式:公开招标
	开(竣)工日期:2021年5月1日-2027年10月31日
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
主办部门 意见	项目负责人意见: 品质服务出众,专业高效。 李忠芹
	主办部门负责人意见: 拟同意。 许五春 2024.10.21
统筹部门意见	<input type="checkbox"/> 法律事务主管部门 <input checked="" type="checkbox"/> 成本合约部门 拟同意。许五春 2024.10.21
纪检监察事务主管部门意见	拟同意。 陈曦 2/10
公司分管 领导意见	同意。 徐海明 2/10
公司领导意见	(盖章)
注:评价等级分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。90分及以上为优秀,80-89分为良好,60-79分为合格,60分以下为不合格。	

附件3

深圳市投资控股有限公司
造价咨询合同供应商履约评价表

评价类型	<input checked="" type="checkbox"/> 季度评价 <input type="checkbox"/> 综合评价		评价日期	2024.12.9			
评价单位	(用章)		合同编号	SWFZ-2021HT-029-GC-CTA			
履约单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司		项目名称	C塔及相邻地块项目			
合同名称	C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务		合同编号	SWFZ-2021HT-029-GC-CTA			
序号	分项内容	满分	评价指标	分值	实得分		
一	人员配备	团队人员	4	配备的专业编制团队人员的数量满足合同及工作进度的要求	4-3	4	
			4	配备的专业编制团队人员的数量基本满足合同及工作进度的要求	2-1		
			4	配备的专业编制团队人员的数量不满足合同及工作进度的要求	0		
		专业配置要求	5	5	配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员非常稳定	5-4	4.2
				5	配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定	3-1	
				5	配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定	0	
	项目负责人	6	6	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平	6-4	4.8	
			6	配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平	3-1		
			6	配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	0		
二	估算、概算编制	5	5	估算、概算审核全面、系统、准确、认真	5-4	/	
			5	估算、概算审核基本全面、系统、准确、认真	3-1		
			5	估算、概算审核明显不全面、不系统、不准确、不认真	0		
	工程量清单、招标控制价(预算)编制/审核	10	10	经委托人核对各项子目齐全、分类清楚、无漏项,工程量计算、价格取费准确,平均误差率 Z: $-3\% \leq Z \leq +3\%$	10-8	8.4	
			10	经委托人核对各项子目比较齐全、分类比较清楚、无重大漏项,工程量计算、价格取费比较准确,平均误差率 Z: $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	7-4		
			10	经委托人核对各项子目不够齐全、分类不够清楚、有重大漏项,工程量计算、价格取费不准确,平均误差率 Z: $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0		
	材料设备价格定价	5	5	能够结合项目实际比选确定拟询价的品牌和供应商,经过筛选、分析后的报价能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	5-4	5	
			5	经过筛选、分析后的报价基本能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,形成完整的溯源文件	3-1		
			5	经过筛选、分析后的报价不能够为后续评审提供全面、完整、专业的依据,或未形成完整的溯源文件	0		
	变更签证费用估算/预算/结算	5	5	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	5-4	5	
			5	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	3-1		
			5	变更签证费用估算/预算/结算质量,误差率用Z表示, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0		
进度款审核	5	5	进度款审核准确性,误差率用D表示, $D \leq 0$	5	5		
		5	进度款审核准确性,误差率用D表示, $-2\% \leq D \leq +2\%$	4-3			
		5	进度款审核准确性,误差率用D表示, $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2-1			

			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0	
	结算编制/审核	15	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	15-10	13.4
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	9-5	
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
	变更签证造价审核完成率	5	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	5	5
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	4-3	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	2-1	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$	0	
三	履约进度		能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	15-10	13.8
		基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	9-4		
		不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0		
四	配合与协调	10	项目负责人能够认真地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	10-8	8.2
			项目负责人能够比较认真地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	7-4	
			项目负责人不能够认真地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	0	
	驻场服务	10	驻场人员能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	10-8	9.8
			驻场人员能够比较积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $80\% \leq S < 95\%$	7-4	
			驻场人员不能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 或驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S < 80\%$	0	
合计		100		86.6	
五	加分项		(一) 对可能影响造价的事项, 提出合理化建议或者提出设计优化建议且被采纳的, 根据对降低成本的大小, 加2-5分。 (二) 正确的风险分析与风险评估, 提出有效的风险回避、风险分散、风险转移措施的, 加2分。		
六	直接评为不合格情形		(一) 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果。 (二) 串通施工、监理等单位弄虚作假。 (三) 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。 (四) 经委托人核查后, 发现有重大错误(包括多算、少算、错算、或该扣款等, 累计金额在总价的3%以外)的		
汇总	汇总得分=		$100 \times 86.6 = 91.16$		
评价等级			优		
签字	评价小组成员		李学东 郑海英 沈晓峰 朱碧玲 陈瑞		
综合评价			(请简要说明被评价供应商履约过程中的亮点、存在问题等, 可从团队水平、履约质量、配合程度、专业水平等方面进行说明。)		
说明			1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履约评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写:“本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关部门打分。		

④ 2024 年第四季度履约评价

C塔及相邻地块项目全过程工程造价咨询服务合同
2024年第四季度综合履约评价报告书

项目名称:C塔及相邻地块项目	履约单位:深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
合同情况	合同类别:咨询服务
	合同金额:1996万元
	发包方式:公开招标
	开(竣)工日期:2021年5月1日-2027年10月31日
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 <input type="checkbox"/>
主办部门 意见	项目负责人意见: 项目负责人业务水平高, 团队专业能力 强。计算准确, 但时限有待提高。 李宏芹 2025.1.13
	主办部门负责人意见: 拟同意。 许西春 2025.1.13
统筹部门意见	<input type="checkbox"/> 法律事务主管部门 <input checked="" type="checkbox"/> 成本合约部门 拟同意。 许西春 2025.1.13
纪检监察事务主管部门 意见	拟同意。
公司分管 领导意见	同意 张明 12/1
公司领导意见	(盖章)

注:评价等级分为优秀、良好、合格、不合格四个等级。90分及以上为优秀, 80-89分为良好, 60-79 分为合格, 60分以下为不合格。

附件3

深圳灣區城市建設發展有限公司
造價諮詢合同供應商履約評價表

評價類型		<input type="checkbox"/> 季度評價 <input type="checkbox"/> 綜合評價		評價日期	2025.1.13
評價單位		(用章)			
履約單位		深圳市華陽國際工程造價諮詢有限公司			
項目名稱		C塔及相鄰地塊項目		合同編號	SWFZ-2021HT-029-GC-CTA
合同名稱		C塔及相鄰地塊項目全過程工程造價諮詢服務			
序號	分項內容	滿分	評價指標	分值	實得分
一	人員配備	4	配備的專業編制團隊人員的數量滿足合同及工作進度的要求	4--3	2.6
			配備的專業編制團隊人員的數量基本滿足合同及工作進度的要求	2--1	
			配備的專業編制團隊人員的數量不滿足合同及工作進度的要求	0	
		5	配備的編制人員的專業滿足合同及招標文件的要求且各專業人員非常穩定	5--4	4
			配備的編制人員的專業滿足合同及招標文件的要求且各專業人員基本穩定	3--1	
			配備的編制人員的專業不滿足合同及招標文件的要求或各專業人員不夠穩定	0	
		6	配備的項目負責人具有高度責任心、良好的組織協調能力和專業的業務水平	6--4	5
			配備的項目負責人具有高度責任心、比較良好的組織協調能力和比較專業的業務水平	3--1	
			配備的項目負責人具有高度責任心、基本良好的組織協調能力和基本專業的業務水平	0	
二	估算、概算編制	5	估算、概算審核全面、系統、準確、認真	5--4	1
			估算、概算審核基本全面、系統、準確、認真	3--1	
			估算、概算審核明顯不全面、不系統、不準確、不認真	0	
	工程量清單、招標控制價(預算)編制/審核	10	經委託人核對各項子目齊全、分類清楚、無漏項，工程量計算、價格取費準確，平均誤差率 $Z: -3\% \leq Z \leq +3\%$	10--8	8.6
			經委託人核對各項子目比較齊全、分類比較清楚、無重大漏項，工程量計算、價格取費比較準確，平均誤差率 $Z: -5\% \leq Z < -3\%, 3\% < Z \leq 5\%$	7--4	
			經委託人核對各項子目不夠齊全、分類不夠清楚、有重大漏項，工程量計算、價格取費不準確，平均誤差率 $Z: Z > 5\%, Z < -5\%$	0	
	材料設備價格定價	5	能夠結合項目實際比選確定擬詢價的品牌和供應商，經過篩選、分析後的報價能夠為後續評審提供全面、完整、專業的依據，形成完整的溯源文件	5--4	4.8
			經過篩選、分析後的報價基本能夠為後續評審提供全面、完整、專業的依據，形成完整的溯源文件	3--1	
			經過篩選、分析後的報價不能夠為後續評審提供全面、完整、專業的依據，或未形成完整的溯源文件	0	
	變更簽證費用估算/預算/結算	5	變更簽證費用估算/預算/結算質量，誤差率用Z表示， $-3\% \leq Z \leq +3\%$	5--4	5
			變更簽證費用估算/預算/結算質量，誤差率用Z表示， $-5\% \leq Z < -3\%, 3\% < Z \leq 5\%$	3--1	
			變更簽證費用估算/預算/結算質量，誤差率用Z表示， $Z > 5\%, Z < -5\%$	0	
			進度款審核準確性，誤差率用D表示， $D \leq 0$	5	

		进度款审核	5	进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-2\% \leq D \leq +2\%$	4-3	5
				进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2-1	
				进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0	
		结算编制/审核	15	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	15-10	15
				结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	9-5	
				结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
		变更签证造价审核完成率	5	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	5	5
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	4-3	
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	2-1	
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$	0	
三	履约进度		15	能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	15-10	138
				基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	9-4	
				不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0	
四	配合与协调	配合情况	10	项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	10-8	8.2
				项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	7-4	
				项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	0	
	驻场服务	10	驻场人员能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	10-8	10	
			驻场人员能够比较积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, 80%	7-4		
			驻场人员不能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 或驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S <$	0		
合计			100		87	
五	加分项			(一) 对可能影响造价的事项, 提出合理化建议或者提出设计优化建议且被采纳的, 根据对降低成本的大小, 加2-5分。 (二) 正确的风险分析与风险评估, 提出有效的风险回避、风险分散、风险转移措施的, 加2分。		
六	直接评为不合格情形			(一) 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果。 (二) 串通施工、监理等单位弄虚作假。 (三) 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。 (四) 经委托人核查后, 发现有重大错误(包括多算、少算、错算、统计错误等, 累计金额在总价的±5%以上的)。		
汇总		汇总得分=		$87/95 \times 100 = 91.58$		
评价等级				优		
签字		评价小组成员:		郑海英 陈进 李雪芹 陈谦		
综合评价				(请简要说明被评价供应商履约过程中的亮点、存在问题等, 可从团队水平、履约质量、配合程度、专业水平等方面进行说明。)		
说明				1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履行评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写:“本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关部门打分。		

(二)世界创新中心(WIC)项目(暂定名)全过程造价咨询服务

1、中标通知书

中标通知书

致：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

兹有世界创新中心(WIC)项目(暂定名)全过程造价咨询服务招标事宜，经我司慎重考虑，贵司的标书已被接纳，现委托贵司按标书及双方洽商的范围和内容以含税包干总价¥11,766,040元(大写：人民币壹仟壹佰柒拾陆万陆仟零肆拾元整)承接相关全过程造价咨询服务业务。

请贵司尽早启动相关工作。

顺颂

商祺!

深圳皇冠(中国)电子有限公司
法定代表人(签字或签名章): 

日期: 2025年1月22日

贵司如果同意上述内容与金额，请签字(或签名章)及加盖公章确认。

深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
法定代表人(签字或签名章):  孙世昌

日期: 2025年1月22日

2、合同扫描件

全过程造价咨询合同

项目名称：世界创新中心(WIC)项目（暂定名）

合同编号：HG(SZ01)-ZHHT-2025-002

委托人：深圳皇冠（中国）电子有限公司

咨询人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

签订地点：广东省深圳市



第一部分 合同协议书

委托人（全称）：深圳皇冠（中国）电子有限公司

咨询人（全称）：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

鉴于：

委托人为 世界创新中心(WIC)项目全过程造价咨询 合同的咨询方，委托咨询人进行本合同项下建设工程全过程造价咨询服务，

根据《中华人民共和国民法典》及其他现行有效并公布实施的法律、法规和规章，结合深圳市有关规定以及本项目的具体情况，遵循平等、自愿、公平、诚信原则，经委托人和咨询人双方协商一致，订立本合同。

项目名称

1. 项目概况

1.1 项目名称：世界创新中心(WIC)项目（暂定名），

1.2 项目地点：深圳市福田区深南大道南侧车公庙工业区 01-01 地块，东临泰然九路、南临泰然四路、北临泰然二路、西临 A-01 地块。

项目概况

1.3 项目规模：本项目总投资为447,365.61万元，其中建安工程费为394,505.49万元。用地面积 21,991m²，计容积率建筑面积 348,700m²（其中：产业研发用房 251,460 m²，产业配套用房（宿舍）78,700m²，产业配套用房（商业）12,000m²，公共配套设施 6,540m²），核增面积（含地下车库、避难层、架空绿化休闲空间等）109,100m²，总建筑面积 457,800 m²。以上各项技术指标，以政府相关主管部门最终批复为准。

项目类型：房屋建筑类
建筑面积：45.78 万m²

1.4 项目建设周期：暂定 6 年。

2. 服务范围及工作内容

2.1 服务范围

本合同咨询服务范围包含从项目 前期规划阶段起至竣工结算及项目后评价阶段止整个项目开发全过程的工程造价咨询服务，具体范围涵盖本项目地下室、裙楼、3 栋塔楼及室外（含室外连廊）的全部建设工程专业，包括但不限于：旧建筑物或构筑物拆除（皇冠科技园拆除用地范围，占地面积约 12.7 万平米，旧厂房和宿舍建筑面积约 9.2 万平米）、土石方、基坑支护、桩基础、主体结构与粗装修（含砌体、抹灰、保温、防水等）、室内精装修（含所有室内的公共区域精装修、产业配套用房（宿舍）的户内精装修，不含产业研发用房、产业配套用房（商业）及公共配套设施的户内精装修）、外立面（含幕墙、石材、外墙砖、外墙漆等）、门窗（含

服务范围：全过程造价咨询

防火门、入户门、百叶、栏杆等)、地下车库地坪漆、停车场交通标志与标牌、标识、电气、给排水、通风空调、消防、电梯、智能化、泛光照明、高低压配电、擦窗机、充电桩、人防设施、室外园林景观、室外道路(红线内)、紧邻项目地块三条拟建市政道路(即泰然二路(泰然九路至泰然十一路段)、泰然四路(泰然九路至泰然十一路段)及泰然十一路(泰然二路至泰然四路段))、市政管网接驳、其他虽未列明但与本项目工程建设有关的造价咨询业务,以及与本项目相关的第三方咨询顾问服务的造价咨询业务。

2.2 工作内容

咨询人在本合同项下的工作内容包括但不限于:投资估算、经济评价、设计方案经济比选、成本优化建议、目标成本测算、设计概算、施工图预算、招标文件(含招标采购清单)编制、标底(预计中标价)编制、清标与评标、合同文件编制、工程计量与价款支付、变更与签证审核、索赔与争议处理、询价与核价、竣工结算、竣工决算配合、合同管理、档案管理、配合限额设计与优化设计提供相关的造价咨询、项目结算总结评估、组织或参加各种与造价相关的会议及其他造价咨询服务工作等,具体工作内容及成果文件详见本合同附件一《全过程造价咨询委托书》第4.2款、第5.4款。

合同金额

3. 合同价款

3.1 本合同咨询服务费总价为¥11,766,040元(大写:人民币壹仟壹佰柒拾陆万陆仟零肆拾元整),其中增值税¥666,002.26元(大写:人民币陆拾陆万陆仟零贰元贰角陆分),不含税金额为¥11,100,037.74元(大写:人民币壹仟壹佰壹拾万零叁拾柒元柒角肆分),增值税税率为6%。

3.2 合同总价包含咨询人为完成合同约定全部造价咨询服务内容、职责和义务所需的一切相关费用,包括但不限于:人员工资、奖金、保险和福利、专家劳务费、交通费、差旅费、住宿费、会议费、通讯费、资料费、市场调查费、人员培训费、研究开发费、办公费、驻场费、赶工费、业务招待费、管理费、财务费、利润、税金及其它杂费等全部费用和支出。

3.3 合同咨询服务费为固定总价包干,除合同约定的税率调整外,不因其它任何原因而调整。合同履行过程中,若项目施工合同工期或结算周期延长,则造价咨询服务周期也做相应延长,但咨询服务费用不额外增加,咨询人在投标报价时已充分考虑该因素,后期不得以此为由提出任何增加合同咨询服务费的要求。

3.4 合同咨询服务费为含增值税价格,不含税价不随增值税率变化而变化,如履约期间国

(本页无正文)

委托人 (盖章): 深圳皇冠(中国)电子有限公司



法定代表人或委托代理人

(签字或签名章): _____



签署日期: 2025 年 4 月 4 日

咨询人 (盖章): 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

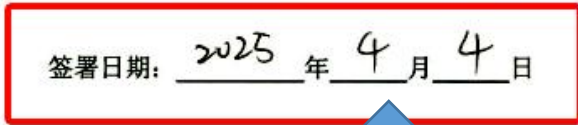


法定代表人或委托代理人

(签字或签名章): _____

Handwritten signature

签署日期: 2025 年 4 月 4 日



合同附件：项目负责人证明

附件四《本项目咨询团队人员配置表》

本项目咨询团队人员配置表

序号	姓名	岗位职责	职称	工作年限
项目团队主要人员				
1	孙娟	项目总协调	高级工程师	17年
2	陈世兵	项目负责人	一级注册造价工程师/高级工程师	37年
3	梁亚哲	项目助理	助理工程师	12年
4	徐惠敏	土建专业负责人	一级注册造价工程师/高级工程师	33年
5	黄步玉	安装专业负责人	一级注册造价工程师/中级工程师	10年
成本优化领导小组				
6	杨平	成本优化总负责人	一级注册造价工程师	17年
7	陈义	成本优化顾问	一级注册造价工程师/高级工程师	39年
8	刘奔	成本优化技术负责人	高级工程师	16年
9	张小萍	成本优化质控负责人	中级工程师	13年
10	宋幸迪	成本优化数据研发负责人	一级注册造价工程师/中级工程师	11年
11	成媛	成本优化土建小组负责人	中级工程师	10年
12	谭明艳	成本优化土建组长	中级工程师	11年
13	王媛	成本优化安装小组负责人	一级注册造价工程师/助理工程师	9年
14	林德华	成本优化安装组长	二级注册造价工程师/助理工程师	11年
项目顾问团队				
15	高越	合约法务经理	造价员	20年
16	郭依思	档案管理专员	助理工程师	10年
17	姜宏臻	翻译顾问	/	11年
项目团队质控人员				
18	许慧雅	土建质控工程师	二级注册造价工程师	23年
19	张武超	安装质控工程师	二级注册造价工程师	5年
项目团队土建专业组				
20	陈茜琴	土建专业工程师	一级注册造价工程师/高级工程师	19年
21	刘冬云	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	14年
22	高春艳	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	9年
23	胡靖	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	8年
24	邓振灿	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	7年
25	孔德秀	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	6年
26	何丽萍	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	24年
27	蒋莉	土建专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	32年
28	张琼	土建专业工程师	一级注册造价工程师/助理工程师	26年
29	张鹏	土建专业工程师	一级注册造价工程师	32年

序号	姓名	岗位职责	职称	工作年限
30	马颖	土建专业工程师	一级注册造价工程师	16年
31	王海全	土建专业工程师	一级注册造价工程师	38年
32	温增强	土建专业工程师	二级注册造价工程师/中级工程师	16年
33	黄楚云	结构专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	8年
34	万本利	结构专业工程师	一级注册造价工程师	8年
35	雷宇琪	结构专业工程师	一级注册造价工程师	8年
36	曾春连	结构专业工程师	一级注册造价工程师	6年
37	王晖	结构专业工程师	一级注册造价工程师	17年
38	袁闯	结构专业工程师	二级注册造价工程师/助理工程师	7年
39	王星	幕墙专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	14年
40	梁辉韵	幕墙专业工程师	二级注册造价工程师/助理工程师	5年
41	洪梓濠	幕墙专业工程师	二级注册造价工程师/助理工程师	5年
42	林壁鑫	幕墙专业工程师	二级注册造价工程师/助理工程师	5年
43	李振润	幕墙专业工程师	二级注册造价工程师	8年
44	林佳健	幕墙专业工程师	二级注册造价工程师	6年
45	陈志康	精装修专业工程师	二级注册造价工程师	9年
46	温辉军	精装修专业工程师	二级注册造价工程师	6年
47	张巧	精装修专业工程师	二级注册造价工程师/助理工程师	7年
48	崔文婷	精装修专业工程师	中级工程师	15年
49	蔡志勇	精装修专业工程师	中级工程师	10年
50	郑思娴	精装修专业工程师	中级工程师	6年
51	朱丹丹	精装修专业工程师	中级工程师	10年
52	黎对鹏	精装修专业工程师	中级工程师	9年
53	陈家伟	精装修专业工程师	中级工程师	10年
54	王晶	精装修专业工程师	中级工程师	12年
55	韦钰	绿化专业工程师	一级注册造价工程师/中级工程师	9年
56	谢明明	绿化专业工程师	二级注册造价工程师/中级工程师	19年
项目团队安装专业组				
57	张立红	暖通专业工程师	一级注册造价工程师/高级工程师	25年
58	马涛	暖通专业工程师	中级工程师	10年
59	杨萍萍	智能化专业工程师	中级工程师	9年
60	张艳梅	给排水专业工程师	二级注册造价工程师	8年
61	梅雄俊杰	电气专业工程师	二级注册造价工程师	6年
62	戴健丽	消防专业工程师	二级注册造价工程师	6年

3、成果文件

投资估算书

投资估算书

工程名称： 世界创新中心(WIC)项目投资估算

文件编号： ZJGC2501947

工程造价： 伍拾叁亿玖仟零捌拾伍万圆整

¥539,085.00 万元

建筑面积： 452800.00 m² 单位造价： 11906 元/m²

建设单位： 深圳皇冠（中国）电子有限公司

设计单位： 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

编制单位： 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

编制日期： 二〇二五年六月二十日

批准人： 孙娟 

负责人： 陈世兵 

质控审核人： 叶晓耿 

部门审核人： 张小萍 

经办人： 蔡志勇 陈铭 彭新




(三) 深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务

1、合同扫描件

副本

深圳市龙华区北站商办地块项目
造价咨询服务合同协议书

合同编号：

深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务

项目名称

合同文件

2022 年 12 月

发 包 人：深圳市润北房地产有限公司

咨 询 人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务合同协议书

由

发包人：深圳市润北房地产有限公司

注册地址：深圳市龙华区龙华街道龙园社区花园新村19号412B1

和

咨询人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

注册地址：广东省深圳市福田区福田保税区市花路12号飞利浦科研大楼研发区八层801室

所订立。

本项目位于深圳市龙华区龙华大道与玉龙路交汇处北侧，不划分标段。发包人并已向咨询人提供了本项目造价咨询服务的招标文件。而咨询人亦已按此招标文件进行了投标。

双方现在同意如下：

1. 合同标的

咨询人接受发包人委托提供合同文件所绘述的造价咨询服务。

合同金额

2. 合同价款

本项目造价咨询服务合同总价（含增值税）为（大写）玖佰玖拾玖万捌仟玖佰肆拾捌元玖角伍分（小写：RMB 9,998,948.95），其中合同金额（不含增值税）为RMB 9,432,970.71，按6%税率计算的增值税税金总额为RMB 565,978.24）。

本项目造价咨询服务合同总价包括咨询奖励金暂列金额（含增值税）RMB 500,000.00，此金额由发包人根据造价咨询服务考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的咨询奖励金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本

附件 2

服务范围：全
过程造价咨询

服务范围和主要内容

一、总则

以下所述的造价咨询服务范围及工作内容只是概括的，并不能视为完整无缺的。投标者应充分研究招标文件的其他部分，包括投标须知、合同协议书、合同通用条款、合同专用条款及其他合同文件附件去完全了解本工程造价咨询服务实际范围及工作内容。

二、服务范围

1. 服务范围

本次招标的工程造价咨询服务范围为包括项目定位、设计、招标、施工及结算各阶段在内的全过程造价咨询服务，服务范围包括但不限于临建、土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、机电工程、热力工程、景观工程、照明工程、市政（道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气、热力等）工程、外立面装修工程、室内精装修工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、售楼处及样板间精装修工程、政府备案总包清单编制（PS:各大区自行调整）、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程及供货，以及地质勘察、监测、检测及监理等服务合同。

全过程造价咨询服务的内容包括但不限于“工作内容及成果表”中所描述的内容：

- 1.1 咨询人根据下表要求在各工作阶段提交相应的成果性文件，提交时限和书面文件的数量文件必须满足发包人的需要；
- 1.2 咨询人提交之一切成果性文件，必须经过初审人、复审人、项目负责人三级审核，并逐一签字确认后提交发包人；
- 1.3 咨询人必须提供成果性文件的电子版本（word、excel等可编辑版本）。

服务范围：
全过程造
价咨询

2. 工作内容及成果表

序号	阶段	工作成果	工作时间(PS:具体时间要求 大区/城市统一)	成果份数(大 区/城市统一)	须发包人配合事宜
一 启动会~产规会阶段					
1	根据各总规方案进行建筑成本的初步投资估算;	初步投资估算成本优化建议等	收到各总规方案后的 10 个工作日	电子版 1 份, 文字版 2 份	统筹各设计单位提供方案
二 方案设计阶段					
1	根据项目的性质, 提供针对结构、幕墙、机电、弱电、消防、精装修等主要工程的专项造价研究分析, 评估和报告不同设计方案、施工方法、材料设备选型对工程的影响;	专项造价研究报告	收到设计方案后的 10 个工作日内	电子版 1 份, 文字版 2 份	统筹各设计单位提供基础方案及必要的参数
2	结合市场调研和经验借鉴, 编制各种设计方案的初步概算供发包人选择方案参考, 并提交全面分析报告及提出成本优化建议;	初步概算(含数据来源及依据)、分析报告及成本优化建议(含与类似项目的造价对比分析)、产品建议等	收到设计方案后的 10 个工作日内	电子版 1 份, 文字版 2 份	统筹各设计单位提供方案
3	编制土建、机电、装修、市政、配套等工程造价初步概算, 制定控制造价的指标, 根据方案设计以单项造价的方式, 制订出一个详细的成本规划书;	初步概算(方案阶段目标成本)、成本规划书、方案阶段设计限额表等	收到设计方案后的 10 个工作日内	电子版 1 份, 文字版 2 份	协调设计单位提供设计方案
三 初步设计阶段					
1	根据发包人提供的扩初设计编制概算, 制定控制造价的指标, 根据扩初设计以单项造价的方式, 制订出一个详细的成本规划书;	扩初概算(扩初阶段目标成本)、成本规划书、扩初阶段设计限额表等	收到扩初图纸后 10 个工作日内	电子版 1 份, 文字版 2 份	统筹各设计单位提供扩初设计
2	参与重要设计会议, 与发包人、设计单位及其他顾问一起对概算进行优化, 包括分部分项工程造价、技术、设计上的综合考虑, 从而达到三者的统一。在此基础上不断地调整概算, 并最终确定调整的概算, 而调整概算内的分部分项工程造价将作为施工图或招标图设计的控制值(限额设计)。针对设计师提交的概预算, 审核并商讨造价过高的方案、工法、材料及设备的优化方案, 如果详细概算超出投资测算, 提供造价节省方案予设计单位进行图纸修改并重复此工作直至造价可控。	调整扩初概算书(扩初阶段目标成本)、成本规划书、扩初阶段设计限额表、设计优化建议书等	收到调整设计后的 1 周内	电子版 1 份, 文字版 2 份	统筹各设计单位提供设计方案和必要的参数

序号	阶段	工作成果	工作时间(PS:具体时间要求 大区/城市统一)	成果份数(大 区/城市统一)	须发包人配合事宜
3	根据调整概算编制现金流量表(用款计划);	现金流量表	递交概算书后3个工作日内	电子版1份, 文字版2份	提供发包人拟定的项目进度计划
4	根据项目合约策划及招标计划提出各标段满足招标要求的设计深度及进度要求和工料规范作为设计单位出图及招标依据;	设计深度要求文件及进度、 工料规范深度要求文件及 参考模板	确定项目合约规划后3个工作日	电子版1份, 文字版3份	积极推动设计单位合作, 监督其出图进度
四	施工图设计及招标阶段				
1	参与发包人图纸会审, 从计量计价角度审核图纸深度, 提出图纸“错漏碰”问题及优化建议, 减少设计变更和浪费;	图纸会审联系函	图纸会审后3个工作日内	电子版1份, 文字版2份	提供设计图纸
2	编制招标文件;	招标文件(报审稿)	总承包、幕墙分包、园林分包、机电分包和精装修等工程为收到设计资料后2周内 其它一般工程为收到设计资料2周内	电子版1份, 文字版草稿2份	协调各设计单位提供招标所需之图纸及技术要求, 参与确定工程范围
3	提交工程量清单供发包人审核, 并向发包人作工程量清单交底, 陈述清单构成、图纸对应关系、暂定量设置、暂定款设置等内容, 使发包人对工程量清单有深入了解。	招标清单交底联系函	清单编制完成1个工作日内 (招标文件编制完成之前)	电子版1份, 文字版2份	—
4	协助发包人完成招标文件答疑、补遗;	答疑、补遗文件	按招标计划提供	电子版1份, 文字版2份	协调设计及工程部门回复图纸及技术要求问题
5	提供所有招标工程的参考价作为投标报价基础;	投标参考价	与招标文件一并提供	电子版1份, 文字版1份	—
6	协助发包人完成商务标定标分析;	按发包人要求	按发包人要求	—	—
7	编制正式合同文件供签署(含补充协议);	合同文件(胶装形式)	收到发包人通知后1周内	电子版1份及 文字版(总包 合同9份, 指 定分包合同10 份, 专项承包	协调设计单位提供合同图纸供签署

序号	阶段	工作成果	工作时间(PS:具体时间要求 大区/城市统一)	成果份数(大区/城市统一)	须发人配合事宜
				合同 9 份,PS:份数各大区自行修改)	
8	在发标人确定中标单位后,如中标单位需要至政府相关管理部门(如招标办)完成政府规定的有关招标流程,咨询人提供标书等被认可的相关资料及协助;	按发标人之要求	收到发标人通知后 3 个工作日内	电子版 1 份,文字版 2 份	—
9	无图招标的重计量及合同双方工程量核对(须计算各部位钢筋、砼、模板含量以及外装、机电等其他指标含量);配合重计量复审核对,并协助发标人完成争议解决。	合同文件(胶装形式)	总承包工程为收到正式图纸 3 月内;其它一般工程为收到正式图纸 2 月内	电子版 1 份及文字版(总包合同 9 份,指定分包合同 10 份,独立分包合同 9 份,PS:份数各大区自行修改)	提供设计图纸
五	施工和竣工结算阶段				
1	各专业人员常驻并随时查看现场、了解施工进度及工地发生的重要事项,到现场审核工程量,并按此提供中期付款建议(发标人及工程监理仅确认形象进度);	付款计算表	在收到中期付款申请文件后,总承包、主要机电及精装修合同应于 5 个工作日内完成审核,其他一般工程为 3 个工作日内完成	电子版 1 份,文字版 1 份	按中期付款建议及时准备付款
2	按发标人及工程需要,提供月度、年度等各阶段的资金计划。	资金计划表	按发标人之要求	电子版 1 份	-
3	协助发标人对合同没有包含的新增材料、设备、工程进行核价;	新增单价核定表	收到发标人通知后 3 个工作日内	电子版 1 份,文字版 1 份	—
4	对发标人或设计单位考虑中的设计变更、工程签证做出费用的增减估算及提供材料、设备等价格信息及合理建议,以供发标人决策;	变更、签证费用估算表	一般为收到资料后,总承包、主要机电及精装修合同应于 5 个工作日内提供意见,其他一般工程为 3 个工作日内完成	电子版 1 份,文字版 1 份	尽快决定是否接受设计变更,以免影响工期
5	按合同约定派员驻场人员,及时处理工程发生的变更、签证,提供其是否构成工期延误及费用增减之意见,在	变更、签证审核意见及其明细	一般为收到变更指令后,总承包、主要机电及精装修合	电子版 1 份,文字版 1 份	—

序号	阶段	工作成果	工作时间 (PS:具体时间要求 大区/城市统一)	成果份数 (大 区/城市统一)	须发包人配合事宜
	变更实施后进行收方确认, 计算变更、签证金额并报发包人审核, 而后根据发包人审核意见与承建商达成一致意见;		同应于 7 个工作日内提供意见, 其他一般工程为 4 个工作日内完成		
6	根据发包人要求及工程实际需要参加协调会、顾问会议及其它要求合理的相关现场会议及技术会议。	按发包人要求	-	-	-
7	在合同框架下审核、评估及洽谈施工单位之索赔。参与并协助发包人依据合同约定应对和解决工程争议;	对索赔的书面回复函	收到函件后的 3 个工作日内提出初步意见; 具体审核报告时间视乎复杂程度而定	电子版 1 份, 文字版 1 份	统筹监理及有关人员、顾问对索赔提出意见及提供资料
8	向发包人、监理、合作单位进行合同交底及当场作合同的澄清。根据发包人要求参与工程、设计例会;	按发包人要求	交底现场解决 会议每周固定时间	-	-
9	每月编制一份动态成本报告, 详细列明所有工程合同的最新预算或合同价, 至当月的工程造价变动、暂定金额的调整及预估工程预算总造价, 当月各分项的累积已支付款项等 (所有数字上较大修改应陈述其原因);	动态成本报告	每月月中提供	电子版 1 份, 文字版 1 份	-
10	实时建立合同台账、变更及签证台账、付款台账 (含发包人代缴费用台账及扣罚款台账)、材料调差台账、合同内调整台账;	按发包人要求	每月月中提供	电子版 1 份, 文字版 1 份	-
11	编制每一合同的竣工结算计划;	结算计划	按发包人要求	电子版 1 份, 文字版 3 份	
12	编制竣工结算书 (含结算报告);	结算书	按发包人要求	电子版 1 份, 文字版 2 份	审阅结算书, 并提出有关甲供材料、未完成项目等资料以便计算扣款
13	编制工程后评估报告, 评价项目目标成本的执行情况, 找出差距原因, 总结成本管理工作得失; 分析项目全过程的成本控制难点, 提交专题研究报	后评估报告	按发包人要求	电子版 1 份, 文字版 1 份	-
14	发出最后的保修金付款建议;	按发包人要求	按发包人要求	电子版 1 份, 文字版 1 份	按付款建议发放保修金
15	配合发包人进行档案整编归档	-	-	-	-

序号	阶段	工作成果	工作时间 (PS:具体时间要求 大区/城市统一)	成果份数 (大 区/城市统一)	须发包人配合事宜
16	在竣工决算完成后, 仍需密切配合发包人的内外部审计工作	-	-	-	-

编制说明

清单编制说明

项目
概况

一、工程名称：深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务

二、项目概况：

深圳市龙华区北站商办地块于深圳市龙华区民治街道民塘路与玉龙路交叉口南侧。

项目规划面积指标：地下商业约1.74万m²、地上商业约11.68万m²、办公约19.48万m²、地下车库约6.57万m²、公配约0.41万

三、服务范围：

1、本项目造价咨询服务为包括项目定位、设计、招标、施工及结算各阶段在内的全过程造价咨询服务，服务范围包括但不限于临建、土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、机电工程、景观绿化工程、照明工程、市政（道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气、热力等）工程、外立面装修工程、室内精装修工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、售楼处及样板间精装修工程、政府备案总包清单编制（各大区自行调整）、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程及供货，以及设计、地质勘察、监测、检测及监理等各类服务合同。具体造价咨询服务范围及工作内容详见专用合同条款附件2。

四、报价清单编制依据：

1、咨询服务费分为基本咨询服务费、咨询奖励金两部分，均包含在暂定合同总价中。其中，咨询奖励金总额度为人民币500000元（大写：伍拾万），由招标人根据咨询服务考核结果掌握发放。

2、本合同为固定单价合同，工程量清单中综合单价为税前综合单价，已包含完成本工程招标文件服务范围及工作内容所述的造价咨询服务工作所需的一切费用，包括但不限于各种咨询费、预算编制费、人员工资、任何加班费、驻场费用、差旅食宿费用、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润等，不含税金，税金在清单汇总表单独计取。

五、其他需说明的问题：

- 1、投标人需在投标报价中充分考虑合同有效期内建筑面积及业态变化、燃料费、电费、运输费、任何税率、税种、货币汇率升降、工资、加班费、地方政府征收的有关费用、材料价差、地方政府颁布的任何文件等一切可能因素引致的价格波动风险，综合单价在结算时均不做任何调整。
- 2、投标人应在投标报价中综合考虑本项目的营销中心、样板房工程、市政配套设施、景观绿化工程以及超出红线以外范围的零星项目（包含景观绿化、市政配套等工程）的服务费用，以上费用已包含在投标报价中，结算不做调整。
- 3、驻场人员的办公场所由发包人提供，投标人投标时无需将此项纳入报价考虑范围。
- 4、咨询奖励金按招标人确定的金额，为不可竞争项，由招标人根据咨询服务考核结果掌握发放。考核办法详见招标文件中的专用条款约定。
- 5、如项目未能按暂定的施工期完成，且延长时间未超过6个月时，咨询服务费不作调整。延长期超过6个月，从第七个月开始按实际驻场工程师人数及相应投标价格每月补偿费用计算延期驻场服务费（不另外计取后台服务费）。
- 6、结算总价 = 按各业态最终建筑面积计算的实际基本咨询服务费 + 累计咨询奖励金应得额度 + 延期服务费 + 变更费用 - 违约金。
- 7、报价清单及其计价格式中的所有要求签字、盖章的地方，投标人须签字、盖章。
- 8、报价清单计价格式中列的所有需要填报的单价和合价，投标人均须填报，未填报项目的单价和合价，视为此项费用已包含在报价清单内的其他项目单价和合价中，结算时不再计取。
- 9、投标人应自行承担所报价格的合理性，在投标后应确保按质完成工作内容。
- 10、本项目暂定施工期为40个月。
- 11、综合单价为不含增值税单价，增值税税率为6%，如合同执行过程中政府颁布了税金调整文件，则税金按照政府文件做相应调整。
- 12、顾问服务期间内需提供广联达或斯维尔正版软件锁（以甲方要求为准）供发包方临时使用做复核工作（2-3个）（此项报价综合考虑，工程量不因任何因素而做调整）。
- 13、本项目需要项目负责人驻场，驻场人员不少于3人（项目负责人、土建专业工程师、安装专业工程师）。具体到场人数及时间以甲方通知时间为准（合同工期起算时间为合同签订时间，如发包方通知中标单位早于合同签订日期前进场，则工期开始时间调整为实际进场时间）；如上述驻场人员发包方认为不符合工作要求，将有权利进行替换，中标单位需无条件更换人员直至发包方满意。

分部分项清单

分部分项清单及计价表

工程名称：深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务

序号	地块	业态	暂定数量	单位	不含增值税综合单价(元)	不含增值税总价(元)	备注
一、基础服务费							
1.1	北站商办地块	地下商业	17423.00	m2			集中商业
1.2		地上商业	116767.00	m2			集中商业
1.3		办公	191826.00	m2			其中写字楼架空层、避难层约为12780m2
1.4		地下车库	65673.20	m2			含人防车库、非人防车库、各安装专业机房等
1.5		办公公配及绿轴	4080.00	m2			预估面积：物业服务用房约630m2、消控室与人防报警间约250m2、绿轴约3200m2
2	延期驻场服务费		2.00	元/人*月			不区分驻场人员职级
小计(元)			395769.20				
二、暂定金额							
2.1	咨询奖励金(所列金额为不含税金额)		1.00	项			不可竞争费
小计(元)							
总计(元)						9432970.71	

项目类型：房屋建筑类
建筑面积：39.58万m²

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在 2022 年 12 月 06 日盖章/签署：

合同
签订
时间

发包人：深圳市润北房地产有限公司) 盖章



法定代表人或获授权代表签署)



姓名)

职位)

咨询人：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司)

盖章



法定代表人或获授权代表签署)

姓名 王政宇)

职位 总经理)

合同附件：项目负责人证明

深圳市龙华区北站商办地块项目
造价咨询服务专用合同条款

服务人员一览表

CAPOL 華陽國際 | 造價

华阳国际造价公司

第二节 服务人员一览表

岗位	姓名	性别	年龄	学历	职称	联系电话	专业从业工作年限	主要工作业绩和经历
项目总协调	孙娟	女	39岁	本科	工程师	13528858785	15年	详见后附简历表
项目经理	梁亚哲	女	33岁	专科	/	13662691817	10年	详见后附简历表
项目负责人	陈世兵	男	56岁	本科	一级注册造价工程师/高级工程师	13602626162	35年	详见后附简历表
土建专业负责人	成媛	女	32岁	本科	助理工程师	18691867541	8年	详见后附简历表
安装专业负责人	王媛	女	29岁	本科	助理工程师	18565763776	7年	详见后附简历表
驻场项目负责人	谢劲松	男	32岁	专科	/	18926758311	10年	详见后附简历表
土建专业驻场工程师	郑思娴	女	26岁	本科	/	15521185351	4年	详见后附简历表
安装专业驻场工程师	陈志冰	女	24岁	本科	助理工程师	13202086085	3年	详见后附简历表
土建总审工程师	徐惠敏	女	52岁	本科	一级注册造价工程师/高级工程师	13798590953	31年	详见后附简历表
安装总审工程师	张立红	女	46岁	专科	一级注册造价工程师/高级工程师	13613029185	23年	详见后附简历表
土建专业工程师	伍智超	女	43岁	硕士	一级注册造价工程师/高级工程师	13480681620	16年	详见后附简历表
土建专业工程师	张小萍	女	34岁	本科	工程师	13817719249	11年	详见后附简历表
土建专业工程师	刘奔	男	36岁	本科	工程师	18927457521	14年	详见后附简历表
土建专业工程师	吴棉坚	男	25岁	专科	技术员	13250192205	4年	详见后附简历表
精装专业工程师	许慧雅	女	44岁	专科	造价员	15989383828	21年	详见后附简历表
精装专业工程师	方昊乔	男	32岁	本科	工程师	18025570119	9年	详见后附简历表
精装专业工程师	陈佳俊	男	27岁	专科	/	17817895937	6年	详见后附简历表

深圳市龙华区北站商办地块项目
造价咨询服务专用合同条款

CAPOL 華陽國際 | 造價

华阳国际造价公司

幕墙专业工程师	温增强	男	36岁	本科	二级注册造价工程师/工程师	15820753124	11年	详见后附简历表
幕墙专业工程师	刘冬云	女	34岁	本科	一级注册造价工程师/工程师	15820357709	12年	详见后附简历表
幕墙专业工程师	孙西岳	男	29岁	本科	助理工程师	18520821249	5年	详见后附简历表
园林景观工程师	谢明明	男	40岁	专科	造价员/工程师	13798522944	17年	详见后附简历表
园林景观工程师	李超	男	33岁	本科	助理工程师	13825258734	10年	详见后附简历表
园林景观工程师	韦钰	女	30岁	本科	助理工程师	18802513299	7年	详见后附简历表
电气专业工程师	谢美琳	女	30岁	专科	/	15920086303	8年	详见后附简历表
电气专业工程师	杜祺瑶	女	28岁	本科	助理工程师	13659898409	6年	详见后附简历表
给排水专业工程师	吴鸿彬	男	29岁	专科	二级注册造价工程师/助理工程师	13659898409	7年	详见后附简历表
暖通专业工程师	黄步玉	女	31岁	本科	工程师	15860063392	8年	详见后附简历表
暖通专业工程师	赵洋	男	30岁	专科	/	18826511057	8年	详见后附简历表



2、成果文件

招标控制价

深圳龙华北站商业总承包工程

招标标底价

招标控制价(小写): 919,486,881.18 (元)

(大写): 玖亿壹仟玖佰肆拾捌万陆仟捌佰捌拾壹元壹角捌分

招标人: 深圳市润北房地产有限
公司

工程造价 深圳市华阳国际工程造价
咨询人: 咨询有限公司

(单位盖章)

(单位资质专用章)



法定代表人
或其授权人:

法定代表人
或其授权人:

王政宇

(签字或盖章)

(签字或盖章)

编制人: 张恩伟、蔡锦标、孙瑞

复核人: 注册造价工程师 陈世兵、蔡志勇、吕朝霞

(造价人员签字盖专用章)



编制时间: 2023-6-12

复核时间: 2023-6-29

3、履约评价优秀

履约评价证明

兹有我司于 2022 年 12 月委托深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司承接深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务工程的全过程造价咨询工作。本项目位于项目位于深圳市龙华区龙华大道与玉龙路交汇处;南侧为玉龙路,东侧为龙华大道。业态含办公、商业、地下车库及公共配套。项目占地面积为 30203 m²,总建筑面积为 395348 m²,计容建筑面积为 314110 m²。项目由 3 层地下室,7 层商业裙楼,2 栋 51 层办公塔楼组成 2 栋办公塔楼建筑高度为 228 米。

根据招标文件的要求和深圳市龙华区北站商办地块工料测量服务工程造价咨询合同的约定,现对贵司咨询服务期内工作情况进行评价,本次履约评价为优。

招标人(盖章):

日期: 2024 年 11 月 20 日

(四) 宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块 (全过程造价咨询)

1、中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 2019-440306-70-03-107419006001

标段名称: 宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期06地块 (全过程造价咨询)

建设单位: 深圳市怀德房地产开发有限公司

招标方式: 邀请招标

中标单位: 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

中标价: 735.713322万元

中标工期: /

项目经理(总监):

本工程于 2020-08-17 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司宝安分中心进行招标, 现已完成招标流程。

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



招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2020-11-10



查验码: 3540460557197580

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

2、合同扫描件



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期
06 地块（全过程造价咨询）服务合同

合同编号：怀旧改 06 字【2020】11 号

委 托 方：深圳市怀德房地产开发有限公司

咨 询 方：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

签订地点： 宝安区福永

签订时间： 2020 年 11 月 25 日

合同
签订
时间





深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

委托方: 深圳市怀德房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）

咨询方: 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司（以下简称“乙方”）

为进一步明确责任，保障甲、乙双方的利益，保证工程顺利进行，经甲、乙双方友好协商，在甲、乙双方自愿以及完全清楚、理解本合同的基础上，按照《中华人民共和国合同法》、行业、项目所在地政府主管部门的有关现行规定的有关规定，根据本工程的具体情况，特共同订立本合同，以资双方信守执行。

第一章 项目概况

项目
名称

1.1. 项目名称: 宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）

1.2. 项目位置: 深圳市宝安区福永街道怀德社区

项目
概况

1.3. 项目范围: 项目占地面积 29979.40m²，总建筑面积近 409013m²，拟建 4 层地下室。

项目类型:
房屋建筑类

1.4. 本次服务范围为本项目提供全过程造价咨询服务。

服务范围: 全
过程造价咨询

第二章 咨询服务内容和范围:

2.1. 服务内容: 甲方委托乙方为宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）项目的造价咨询服务单位，提供从项目前期阶段、项目方案及设计阶段、招投标阶段、施工阶段、结算阶段、项目审计、后评估阶段的全过程、全专业的造价咨询服务，服务深度和工作成果须满足本合同文件的要求，具体详见附件一《工程全过程造价咨询委托服务内容》。

2.2. 服务范围: 包括但不限于: 项目范围内土建、安装、园林景观、装饰装修、总平管网、强弱电、市政、消防、拓展工程、商业、改造完善、地铁相关配套等与本项目相关的所有工程，以及项目用地范围内甲方委托的其他工程及项目相关联工程造价咨询服务，其具体内容应按届时甲方正式所填发的“业务委托单”（格式详见本合同附件）中所规定的内容及要求为准。



第三章 服务周期

3.1. 本全过程造价咨询服务暂定合同生效之日起开始实施，如果甲方有特殊要求，将另行向乙方发出书面通知，至合同责任义务履行完毕，价款结清之日止。如非乙方原因，若届时不能正常开工的，甲方除可顺延开工时间外，不作其他任何补偿。

第四章 服务要求

4.1. 时间要求:

4.1.1. 最迟完工交付时间: 按照合同附件三《咨询服务工作成果及时间表》的要求执行，若届时甲方实际所填发的“业务委托单”，对《咨询服务工作成果及时间表》中的完工交付时间另有要求，以及其他咨询业务作出具体规定的，则乙方应从其规定。

4.1.2. 乙方应结合每一具体咨询业务的阶段控制节点，将上述所规定的相应完工时限予以合理分解，并制订出切实可行的实现步骤或纲要，以及绘制全程工作进度计划表（推荐使用表格或横道图形式），在



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

备、文具费用、材料耗材费用、办公水电费用、人员及设备的安全保护措施费、保险费、配合报规报建报批、造价服务保险、因图纸修改造成的返工费用，以及合同明示或暗示的所有责任、义务和风险、管理费、利润、规费、增值税金等为按本合同约定及甲方要求完成服务范围内全部工作内容和相关事项及完全履行本合同义务所需的一切费用。同时亦已综合考虑合同期间货币贬值、汇率变化、工作条件恶化等社会风险和自然风险，以及合同中明示或暗示的所有风险、责任和业务费用等等因素在内。

2. 在合同实施期间，造价服务费不随国家政策或法规、标准及市场因素及概算等的变化而进行调整；税金取费费率按国家现行增值税专用发票费率计取，综合考虑至综合单价内。合同单价不得因任何汇率、薪金、物料价格、税率、政府取费、保险费、其他费用等波动而做出调整。

5.2. 咨询费用

5.2.1. 咨询费用的计取原则

5.2.1.1. 咨询费总额=主体阶段服务费+精装修阶段咨询服务费+浮动酬金（咨询费用中预留 1 元/m²作为浮动酬金）

5.2.1.2. 甲方在咨询服务期内每个季度从工作实效、工作质量、配合度、资料管理等维度对乙方进行履约考评，根据履约评价打分来支付相应的浮动酬金。

5.2.1.3. 本项目基本咨询服务费暂定为小写¥7,357,133.22 元，大写人民币 柒佰叁拾伍万柒仟壹佰叁拾叁元贰角贰分。其中：

合同
金额

序号	工程造价咨询内容	单位	工程量	固定含税综合单价	含税合价（元）	备注
1	主体土建阶段	m ²	409013	17.94	7,337,693.22	最终建筑面积以竣工测绘报告为准。 (含毛坯交楼标准,含优展区相关项目、公共部位(商业、塔楼、地下室等区域)及样板房、售楼处精装修)。
2	精装修阶段	m ²	9720	2.00	19,440.00	最终室内精装修实际各单户型套内面积计算为准。
3	总价			/	7,357,133.22	增值税税率为 6 %

5.3. 支付方式：本合同无预付款，进度支付节点如下：



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

(以下无正文)

甲方：深圳市怀德房地产开发有限公司（盖章）

乙方：深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司（盖章）

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

地址：深圳市宝安区福永街道怀德商务大二十楼

地址：深圳市福田区福田保税区市花路 12 号飞利浦大厦 801

电话：0755-29956666

电话：0755-82712884

传真：

传真：0755-82712882

开户银行：招商银行深圳福田支行

银行帐号：7559 0406 2610 301

签约时间：2020 年 11 月 25 日

签约时间：2020 年 11 月 25 日

合同
签订
时间





深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

附件一：全过程造价咨询委托服务内容

甲方委托乙方为宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）项目的造价咨询服务单位，提供从项目前期阶段、项目方案及设计阶段、招投标阶段、施工阶段、结算阶段、项目审计、后评估阶段的全过程、全专业的造价咨询服务，服务深度和工作成果须满足本合同文件的要求。乙方在咨询工作中，必须确保按合同约定及甲方的要求，按时完成各项委托工作，确保工作质量，并不得因自身原因推诿或拒绝承担任何以下约定的全过程造价咨询工作，包括但不限于：项目范围内土建、安装、园林景观、装饰装修、总管网、强弱电、市政、消防、拓展工程、商业、改造完善、地铁相关配套等与本项目相关的所有工程，以及项目用地范围内甲方委托的其他工程及项目相关联工程造价咨询服务：

服务范围：全
过程造价咨询

1. 前期阶段

A. 价值工程：配合甲方进行各类建筑、结构、景观、安装、精装等阶段性方案比较的造价测算，以协助甲方确定技术、功能和经济最佳搭配的设计方案，并完成整个项目的投资估算。

B. 投资估算：根据项目的性质、规模、标准、功能定位以及确定的设计方案图纸和技术说明，14 个工作日内提供建筑成本分项投资估算，制定控制造价的指标。

C. 建议：针对不同设计做法、不同材料设备选型进行成本分析及方案比较，方案优化建议及测算，并提供选择结构形式、材料、设备、施工程序以及合同形式等方面的建议；根据不同业态及形式提供对标项目的指标及成本参考数据。

D. 投资估算调整：在设计方案完善期间，与设计单位紧密联系，配合根据方案的调整同步调整投资估算将其控制在合理指标范围。

E. 根据甲方要求，对甲方聘请的建筑师、设计顾问、其他咨询公司等提出的不同设计方案编制估算和经济评价报告，对在估算过程中发现的图纸设计不合理、说明不清等问题及时向甲方反馈，如甲方要求，乙方还应为协助甲方对竞品项目进行数据收集和整理，为甲方选择最佳设计方案提供其它咨询服务。

2. 方案设计阶段

A. 成本规划：按照方案图纸，21 个工作日内制定出工程造价的分项设计概算或方案测算，以单项造价的方式，制订出一个详细的成本规划。该项成本规划的制定，应根据图纸上计算出来的大概工程量、部分可根据实用单元面积进行统计计算。该项成本规划在制定后与甲方和建筑师进行商讨，并根据设计方案的变更进行修正直至总数与可行性报告的工程预算相符合。

B. 价值工程：参与设计讨论会，迅速评估和报告不同的建筑形式、结构形式、施工方法或建筑材料对造价的影响，令甲方和建筑师可以做出及时和正确的决定，同时将概算控制在计划指标内。

C. 进度计划：根据甲方的相关规划，编制本工程建设的总体成本工作进度计划。



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

- D. 在设计各阶段提供成本评估意见和优化建议，结合甲方的成本限额指标要求及乙方掌握的类似项目经济数据提出限额设计建议。
- E. 精装修工程、公建项目机电工程等设计方案论证过程中，如甲方提出需求，乙方需对不同设计方案出具相应的成本测算报告。
- F. 配合甲方对各类工程、设备、材料进行市场询价，并将询价相关依据文件提供甲方。
- G. 配合甲方建立并完善工程、设备、材料数据库（包括但不限于品牌、型号、价格）。
3. 扩初设计阶段
- A. 成本规划：根据扩初设计图纸，每个单项工程在 21 个日历天内编制出工程造价的分项详细版设计预算及目标成本（如甲方要求在此阶段制定），并根据不同业态及形式提供对标项目的指标及成本参考数据，同时合理预留因设计变更产生的不可预见费用。
- B. 价值工程：参与设计扩初图纸讨论会，迅速评估和报告扩初后的建筑形式、结构形式、施工方法或建筑材料对造价的影响，令甲方和建筑师可以做出及时和正确的决定，同时将预算控制在计划指标内，控制不可预见费的分配和使用。
- C. 合约规划：项目初步设计图纸（电子版或纸质）完成并转交乙方后 20 日内，乙方按以往项目经验，及根据甲方之要求，进行项目采购策划，包括：总包方案、分包计划、分包方案（包括指定分包和直接发包项目）、材料设备供应方案（包括指定供应和直接供应）。在采购策划的基础上编制项目的合约规划，内容包括总、分包工作界面划分；各合同之间的合约关系；工程类合同的招采方式、合同类型、计价方式；根据目标成本确定各合同的合约规划金额、拟签订合同金额等相关事项，作为整个项目周期成本控制的主要依据。
4. 施工图设计阶段
- A. 成本规划：根据施工图，每个单项工程在 21 个日历天内编制出工程造价的分析详细版施工图预算及目标成本（如甲方要求在上一阶段制定，则需编制目标成本修正版），并根据不同业态及形式提供对标项目的指标及成本参考数据，同时合理预留因设计变更、签证、其他因素产生的不可预见费用。
- B. 对设计师在方案设计中初步选用的材料、机电设备以及采用的标准等提出合理化建议，对材料和设备的选择提供造价资料并进行价值分析，提供成本分析及节省工程成本的建议。
- C. 根据各专业方案图，提供门窗、室内装修、景观绿化、机电设备等估算指标，并提出方案优化意见。
- D. 参与出蓝图前的内部施工图审图工作，按甲方要求完成估算，针对其对计价的影响提供审图意见。
- E. 优化工作后，根据甲方要求，对具有代表性或可推广性的优化方案进行案例编写。
- F. 编制方案估算与不同方案经济对比（根据实际需要）。



5. 招标阶段

- A. 成本规划：根据招标图纸及技术规范，计算工程量、编制工程量清单、编制标底预算，或根据可对标项目、现有图纸资料编制模拟清单及标底等文件。（包括但不限于提供综合单价分析表及材料设备清单；审核图纸是否达到招标要求的深度，评估图纸的可报价性，并书面提出其中存在的图纸疑问；对市场潜在的材料品牌进行市场调研，对招标材料设备品牌提出建议。）将招标控制价与对标项目进行比较并进行分析，提出合理化建议。将最终招标控制价与目标成本做比较，如超出目标成本，分析问题所在，报告甲方并参与设计单位优化设计。
- B. 招标咨询：根据项目的总体进度计划，对招标形式、日程安排、合同结构及范围划分提供专业建议；针对不同的单项或专业工程的特点（各专业分包、设备材料采购等），提出合适的招标策略及合约规划，包括标段划分建议、发包模式及范围界定、合同形式、条款的选择、计价方式分析、评标原则确定等供甲方确定。
- C. 招标文件：协助设计单位编制技术标准和施工说明。根据甲方及设计单位提供的设计规范和招标图纸，编制招标文件，包括但不限于项目范围内的建筑工程、建筑安装工程、园区配套工程、临时工程等在内的整体、单体、分部、分项等所有工程。制定详细的总包和专业分包工程量清单和主要合同条款供招标使用。按照甲方要求、技术说明和图纸编制总分包招标文件。
- D. 招标清单及标底预算：根据招标文件确定的报价方式及设计图纸等相关文件，编制工程量清单或模拟工程量清单和预算标底（附计算底稿）以及相应的指标分析，要求工程量清单必须包括清单编制说明、符合甲方规定格式的工程量清单明细表、材料设备价格询价表、计算底稿（钢筋计算需提交钢筋计算书）的文稿及电子版（Excel 表格）。向甲方作工程量清单交底，陈述清单构成、图纸对应关系、暂定量设置、暂定价设置等内容，使甲方对工程量清单有深入了解。在与甲方确认的成本造价计划书作比较及分析后，提交甲方成本部审批，如需相关政府部门审批的，则按照规定提交相关政府部门审批和发布。
- E. 答疑澄清：协助甲方对投标人疑问进行解答，编制及发放招标文件修改部分、补充文件及答疑文件等往来文件，并应针对各家投标人所提出的标书中工程量清单的误差重新复核，修正无误后给出最终的工程量清单。
- F. 评定标：协助甲方完成投标文件审查、分析及报告收到的全部标书，详细的分析各标书的报价情况，附清标报告，内容包括但不限于投标单价分析、市场价格水平对比、合同及招标文件响应度及建议等。
- G. 清标及谈判：协助甲方对中标单位的商务标进行清标，协助甲方与中标单位进行合同和商务谈判，提供有关市场价格和惯例做法情况等。



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

H. 合同文件：协助甲方起草制定合同文件，并根据不同业态及形式提供对标项目的合同范本，协助甲方规避合同风险，并能保证实际施工过程中合同的可实施性。

I. 其他：土建总包工程、精装修总包工程（尤其土建、精装修采用模拟清单招标时）以及甲方安排的其他分包工程，在最终确定中标人后，以新下发的正式施工图纸重新计算工程量，按照甲方指定的时间与中标人进行核对，并针对模拟清单与核对后的施工图预算清单差异进行分析说明。

J. 提供深圳本地可对标项目招标相关资料（包括但不限于建筑标准及参考造价参考指标），供甲方参考。垄断及政府性收费与其他公司已完成类似工程对比并提供数据，在计价、材料选择及设计方案上提出合理化建议。

6. 施工阶段

A. 合同预算：在确定施工单位后，根据设计院正式下发用于施工现场施工的图纸编制合同预算，并根据总承包施工合同条款中确定的计价方式编制、审核施工总承包单位所报送的施工图预算造价，经确定后的预算价作为合同款与总包单位签订补充协议，作为工程支付与控制的直接依据。

B. 进度款：根据承包工程合同及进度计划，编制每月的详细工程款支付表及下个月的工程用款计划表，每月按照合同的要求核对项目范围内工程进度款（工程量需要在现场与监理、甲方工程师一起核对），提供支付意见。

每月核算工程产值及付款，在收到相关资料后 5 日历天内完成审核承建单位的工程进度款申请（注意：工程量需要在现场同监理，甲方工程师一起核对）进行审核核对工作，审核中必须体现以下内容：

- a) 合同内工程量实际完成（工程量清单对比）完成情况；
- b) 合同外设计变更估算和审核确定情况；
- c) 暂定价款的变化情况；
- d) 工程款支付比例；
- e) 潜在风险和建议。

C. 工程报表：

- a) 每月 25 日前向甲方提交工程变更费用汇总表和工程量索赔情况汇总表，详列所有工程合约的最新预算和合约价款，以及工程造价变动和最新资金流动表，提供计划与实际付款的差额比较说明；
- b) 每个季度最后一个月的 25 日前向甲方提交包括招标和合同汇总及明细、工程造价汇总及明细、工程财务报表在内的综合报表，主要支出应以分项形式详细列出；
- c) 每月向甲方提交一份项目造价咨询工作报告（正式纸质版及电子版），详述本工程成本工作的进展、存在的问题以及解决方案等。且项目经理或驻场人员报告应汇总所有已落实及仍未落实的工程分



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

项金额，及各分项金额与详细概算及标底预算金额之差异，反映最新的工程变更费用、预计工程变更、已完成部分工程的累计付款等资料及数据，向甲方显示本项目之预计最终决算金额。当预计将出现投资突破的危险时，及时提出适当的节约成本建议。

d) 定期或根据甲方要求随时参与有关工程造价及合同执行的工程会议及甲方要求的其它会议（例如工程例会和设计例会），协助甲方协调和承包单位经济关系，以利工程顺利进行。

D. 偏差分析：对成本控制综合情况作出评价，并结合总体预算指标进行成本偏差分析，并提出纠差建议供甲方参考。

E. 阶段性结算：根据甲方要求以及工程进展节点，进行分阶段的工程结（决）算。通过阶段性结（决）算，一方面减少竣工集中结（决）算的压力，一方面通过该分项工程进行成本偏差分析，并提出纠偏建议。

F. 合同管理：

a) 协助甲方进行合同管理，并就合同执行中的问题提供澄清性意见，以利于合同的执行，对承包商的日常履约情况进行全面的、随时的、动态的跟踪和监督，编制合同管理台账（每月向甲方提交更新的合同管理台账电子版），及时发现和判断承包商的违约情况，合理地预见承包商可能出现的潜在违约风险，并对甲方进行风险提示，及时处理合同履行过程中出现的问题，以及协助甲方处理甲方与承包商的相关事务，包括预见承包商违约事件，提前采取预防措施，以及违约事件发生后的处理；

b) 根据甲方的需要出席甲方相关会议，在会议上用专业知识解答合同方面的疑问或提出专业见解；

c) 根据甲方要求和工程实际需要，参加协调会议、顾问会议以及其他要求合理的相关现场会议及技术会议；

d) 根据已签订的协议、合同条款之规定，对任何顾问单位/承包单位可能提交的变更签证、索赔事项等，提出专业意见供甲方决策；

e) 组织有经验的专业人员协助甲方与顾问单位/承包单位/供货商进行工程或工程变更的协议与谈判，为甲方争取到最大的利益。

G. 变更签证管理：

a) 按照合同约定，协助甲方审核顾问/承包单位提出变更签证费用的合理性；

b) 对即将发生的设计变更、洽商等提供多方案比选或替代方案的估值建议，并协助甲方完成设计变更决策的造价评估。

c) 对拟采取的设计变更、工程洽商、现场签证方案（不论由甲方、设计方、承包商或其他方面提出或书面建议），在收到相关资料后，在规定的时间内，进行金额预估，并在此基础上进行分析和判断，



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

这种分析和判断包括但不限于这种拟采取的方案对工程造价、施工质量、工期以及施工可行性和难度方面的影响，并在此基础上出具符合甲方要求的专业性造价预估文件。

- d) 在次月 25 日前，完成本月签证结算的审核及核对，乙方必须去工地现场同监理、甲方工程师一起核对签证数量和办理签证结算的初审，并提交结算审价说明、结算审价对照表，调整计算稿、结算审价报告电子版各一式两份。
- e) 在施工过程中，对工程变更（即由设计、国家政策、甲方要求、施工实际情况变更等引起的造价变更）进行及时审核，实时量度及计算变更等所引起的总合同造价的增减，审核承包单位上报的合理工程变更金额，制定工程变更清单。
- f) 建立变更签证台账，对设计变更、工程洽商、现场签证等分类并逐笔及时登记预估金额、承包人工报金额、乙方初审金额、甲方最终确认金额等。并根据变更洽商台账填报动态成本报告、造价咨询报告等文件，及时反映变更洽商等项目动态成本的影响以及相关合同的预估结算金额。
- g) 协助甲方对设计变更、洽商等按原因分类归档（如设计缺陷、客户修改、承包商施工不当、供货不及时等原因）。
- h) 每月 25 日前，协助甲方提交工程设计变更、洽商、现场签证之详细增减帐计算结果及台帐。
- H. 工程索赔管理：
- a) 在招标阶段及合同条款设置方面做统筹考虑，尽量避免对甲方不利的任何索赔事项的发生。
- b) 提供合约条款解释说明工作，协调合同履行过程中对合约条款之争议。
- c) 以合同为依据，充分发挥乙方作为专业顾问的技术优势和经验优势，实施包括对总包、指定分包和指定供应商的索赔或反索赔，最大程度地保护甲方的利益不受伤害。
- d) 参加施工过程中的索赔及反索赔管理，参加相关会议，审核承包商的索赔文件并出具专业意见，负责甲方索赔资料的搜集并编制索赔文件。
- e) 按照合同约定，协助甲方审核顾问/承包单位提出索赔的合理性，并针对索赔进行比价、审核，最终达成协议；
- f) 在因上述索赔和反索赔引起的诉讼或仲裁中，参与争议解决的全部过程，包括但不限于谈判、和解、出庭、收集并出示证据、协助律师进行争议的诉讼或非诉讼处理。
- I. 其他配合：
- a) 参加图纸会审，并提出图纸审图意见，并于会后整理图纸会审中对造价影响的信息。
- b) 甲方指示后 3 日历天完成一一对材料、设备及分包专业进行市场询价，对施工单位上报的请求确定合同清单中未包括的单价的请示、认价审核，向甲方提供审核意见或相关费率的参考值。





深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

- c) 验收时，按总分包合同规定计算质量缺陷扣款。
- d) 协助甲方编制记录详细、完整、清晰的图纸及资料台帐，保存整理包括图纸、变更洽商、往来函件等在内的所有书面文件及电子版。
- e) 根据现场情况，协助甲方完成材料、设备订货前的提量工作。
- f) 现场确认、核量等工作。
- g) 配合甲方进行各类施工方案比较的造价测算，为甲方进行方案的评估提供经济依据。

7. 结算阶段

A. 当工程完工后，依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同及其它相关文件资料，编制工程结算。

B. 结算审核：

a) 根据甲方的结算程序、合同约定的结算方式、时间及相关规定审核总包、指定分包商、直接发包的独立承包人、指定供应商、直接采购的供应商等编制和报送的竣工结算文件和资料竣工结算书，对竣工结算文件的依据、真实性、完整性、合理性和正确性进行审查和判断。

b) 在上述审查和判断的基础上，按甲方要求编制项目竣工结算报告，并确保每项审查及出具报告的时间符合合同的约定。

c) 与施工单位进行核对及确认，对核对中争议的问题进行记录并发出疑问卷要求澄清，并与甲方、承建商等召开专题会议解决争议方案，将上述内容编入结算表。

d) 在审核过程中，对涉及成本和技术之疑点发出疑问卷予甲方、监理单位、设计单位，将澄清结果纳入审核意见。

e) 计算及核对有关重算工程量、变更文件、施工图纸与招标图纸差异、暂定数量、暂定单价调整、暂定金额、选择项目、甲供材料、索赔金额等，确认该合同的最终结算金额，并与合同金额、目标成本金额进行比较分析，编制审核意见并发予甲方。

f) 根据甲方需要，计算详细的工程造价结算数据及结算指标，针对结算与预算偏差进行分析说明，并编制书面分析报告。

g) 完成核对后提供结算审核报告，审核报告的结果必须以甲方书面确认为准。（包括配合甲方出具最终结算审核意见）。

h) 所有结算核对工作必须在项目现场办公。

C. 乙方与施工单位核对后，若甲方认为有必要，则乙方还应按甲方的要求与甲方指定的第三方审核单位进行核对。



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）服务合同

- D. 根据相关规定及要求，配合完成造价管理站对项目结算的审计及核对工作。
- E. 协助编制三算书。
8. 项目后评估阶段
- A. 根据甲方需要，编制阶段性后评估及项目后评估，阶段性后评估根据结算计划完成阶段性结算时提交；整体项目后评估为项目竣工后 14 个日历天内完成提交并报甲方成本部备案。
- B. 对本工程全过程成本管理工作进行分析和总结，按甲方要求并协助甲方制定相关的整理分析表格，并负责填报。
- C. 通过数据资料的分析，筛选得出影响工程造价的各项因素，对各项经济指标进行整理分析，完成项目工程的成本后评估工作。
- D. 协助甲方建立相关的成本数据库，并负责统计录入相关数据，确保通过甲方上级部门的相关验收。
9. 驻场服务要求
- A. 乙方就甲方项目提供的咨询服务，以一个固定的项目组的形式进行，根据现场情况委派土建及安装专业人员协助完成现场服务工作，委派到场工程师应充分了解各分项工程招标过程、招标内容、施工现场进度和质量情况，并对整个造价咨询工作起沟通协调作用。在施工期间，委派到场工程师需参加项目有关例会、了解工程进度、及时处理变更签证、解决工程中的合约问题，其他人员到场次数和时间须根据工程需要和紧急程度而定，包括但不限于参加例会、专题会议、审图会议、专项驻场配合、招标准备等其他配合工作。必要时，当甲方要求乙方其他人员阶段性驻场，乙方须及时安排。
- B. 乙方提供服务的项目组成员，在同时承接甲方委托的工作和其它公司委托的工作时，应优先完成甲方要求完成的工作。
- C. 工程出现返工、拆改等项目时，乙方需及时到现场进行认量工作（根据图纸能准确计算工程量的除外），对于隐蔽工程的认量应以不影响工程进度为原则，同时根据合同文件审核变更签证发生的合理性。
- D. 根据甲方要求建立合同台账、变更签证台账、付款台账、深圳市主要材料信息价及市场价数据库及台账。
- E. 根据甲方要求每月及时更新项目动态成本数据，并按甲方要求格式形成动态成本月报。
10. 其他（前期阶段—竣工结算阶段）：
- A. 住建局等政府相关部门要求出具的与造价咨询有关的相关文件与资料，协助甲方办理“三审单”（如综合验收需要的备案结算等资料签字盖章）。
- B. 甲方交办的关于宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块（全过程造价咨询）工程造价的其他相关事宜。

合同附件：项目负责人证明



深圳市怀德房地产开发有限公司

怀德旧村城市更新单元一期 06 地块(全过程造价咨

询) 服务合同

附件五：项目人员配置一览表

有关操作人员	姓名	职称	年龄	执业资格注册编号	联系电话	
					固定办公	移动手机
项目负责人	陈世兵	高级工程师/ 注册造价工程师	54	建 [造]01440001114	/	13602626162
专业 造价 工程 师	土建专业 负责人	刘奔	工程师	34	/	/ 18927457521
	安装专业 负责人	郑妮	/	31	/	/ 13602686512
	土建驻场					
	安装驻场					
概 预 算 人 员	文彩华	造价员	30	粤 110B00053	/	15889624003
	宋世博	注册造价工程师	31	/	/	13530093887
	伍智超	工程师/注册 造价工程师	41	[建]造 16440013936	/	13480681620
	谢明明	造价员	38	粤 090B00220	/	13798522944
	韦钰	助理工程师	28	粤初职证字第 1709816000041 号	/	18802513299
	黄步玉	工程师	29	闽 Z009-78717	/	15860063392
	杜祺瑶	助理工程师	26	A8132017400061	/	13659898409
	方丽娟	助理工程师	27	1928410004	/	18940876501
校核人员	崔文婷	工程师	33	蒙 0815014374	/	13510190523
	王媛	/	27	/	/	18565763776
审 核 人 员	严春生	工程师/注册 造价工程师	53	建 [造]19940021716	/	18926778626
	徐惠敏	高级工程师/ 注册造价工程师	50	建 [造]02440007050	/	13798590953
	田辉	造价员	44	粤 110B00062	/	13798532323

技术总负责人： 孙娟

单位法定代表人： 王政宇

3、成果文件

结算审核（成果文件日期：2023 年 09 月 28 日）

工程结算审核书

工程名称： 宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期(06地块桩基础工程)
 文件编号： ZJGC2308642
 工程造价： 陆仟零陆拾壹万捌仟柒佰壹拾壹元肆角贰分
 ¥60,618,711.42 元
 建筑面积： 419672.00 m² 单位造价： 144.44 元/m²
 送审造价： 陆仟壹佰肆拾柒万肆仟伍佰贰拾壹元零叁分
 ¥61,474,521.03 元
 建设单位： 深圳市怀德房地产开发有限公司
 负责人：
 施工单位： 中建五局第三建设(深圳)有限公司
 负责人：
 编制人：
 审核单位： 深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司

成果文件日期

审核日期： 二〇二三年九月二十八日

批准人： 孙娟

负责人： 陈义

总 审： 陈世兵

质控审核人： 温辉军 崔文婷

部门审核人： 刘奔 胡靖 张永靖



经办人： 张煜



招标控制价公示表

招标控制价公示表

(此表限评标工程)

工程名称	深圳市宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元一期 06 地块施工总承包工程
审定造价	131117.236813 万元
投标报价上限	招标控制价净下浮 15%，即 114465.166849 万元
不可竞争费	20103.437056 万元（其中安全文明施工费 3218.493638 万元、暂列金额 4500 万元、专业工程暂估价 12384.943418 万元）
经办人签名	
<p>备注（73 号文要求公示的其他内容）：</p> <p>分部分项清单计价合计：<u>86278.984691</u> 万元；</p> <p>措施项目清单计价合计：<u>19025.343753</u> 万元；</p> <p>规费合计：<u>5190.584998</u> 万元；税金合计：<u>3737.379953</u> 万元；</p> <p>工程建设其他费：<u>16884.943418</u> 万元；（其中暂列金额 <u>4500</u> 万元、专业工程暂估价 <u>12384.943418</u> 万元）；</p> <p>含税工程总造价：<u>131117.236813</u> 万元。</p> <p>不可竞争费合计：<u>20103.437056</u> 万元；（其中安全文明施工费 <u>3218.493638</u> 万元、暂列金额 <u>4500</u> 万元、专业工程暂估价 <u>12384.943418</u> 万元）。</p>	
  <p>招标人：（盖章）</p> <p>日期：</p>	

说明：本表应与审计中心审定标底或委托咨询公司审定的标底一致，在交易网申请招标控制价公示时，原件彩色扫描上传。

深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司
 工程造价咨询企业执业印章
 编号：甲200844001335
 有效期至：2023年6月30日

深圳市建设工程交易服务中心制