

标段编号： 2306-440309-04-01-161439004001

# 深圳市建设工程其他招标投标 文件

标段名称： 龙华区口腔专科医院（全过程造价咨询）

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市中建达工程项目管理有限公司

日期： 2026年05月18日

龙华区口腔专科医院（全过程造价咨询）项  
目

投标文件

资信标

项目编号：2306-440309-04-01-161439004001

投标人名称：深圳市中建达工程项目管理有限公司

投标人代表：王川

投标日期：2026年05月18日



## 目录

一、 企业基本情况 .....	1
二、 企业业绩 .....	5
(一) 中山未来之门联检大楼、会展中心及双子楼 .....	7
(二) 深圳市福田区沙头街道金地工业区城市更新单元项目 .....	17
(三) 光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目 .....	29
(四) 深圳国际交流中心（一期）会议中心项目全过程造价咨询服务 .....	44
(五) 华润置地深圳大区湖贝项目 A1 A2 宗地工料测量服务 .....	49
三、 项目负责人业绩 .....	54
(一) 深圳国际交流中心（一期）会议中心项目全过程造价咨询服务 .....	55
四、 企业信用情况 .....	61
五、 违法转包分包承诺书 .....	62
六、 诚信投标承诺书 .....	63



## 一、企业基本情况

### 《企业基本情况一览表》

企业注册名称	深圳市中建达工程项目管理有限公司	注册资本	5500 万元	成立日期	2005 年 09 月 07 日
企业法人代表	杨学敏	企业性质	有限责任公司		
企业资质等级	工程造价咨询甲级				
公司注册地址	深圳市福田区南园街道滨江社区东园路 7 号东园大厦 306A			联系电话	0755-83808658
主要资质证书	工程造价咨询甲级				
企业简介 (内容包括企业规模、人员数量及具有技术职称人员所占的比率等)	<p>深圳市中建达工程项目管理有限公司成立于 2005 年 9 月，注册资本 5500 万元，经过近二十年的开拓进取、稳健经营，已成为一家专注于“大型公建类、大型商业/TOD 综合体类、写字楼/总部大厦类、高端住宅、城市更新”等业态建设的专业化工程造价咨询公司。公司拥有工程造价甲级、建筑工程设计乙级、ISO 质量管理认证、ISO 环境管理认证、ISO 职业健康管理认证等资质，多次荣获省市级多项荣誉和表彰，具备从事工程项目管理、房屋建筑工程专业咨询、全过程工程咨询、工程招标代理等工程类专业咨询服务实力。连续数年营业总收入跻身全国工程造价咨询百强企业、广东省造价行业十强榜单，位居深圳市造价行业 TOP1、TOP2。</p> <p>公司在“精耕深圳、辐射华南、布局全国”的战略思想指导下，以深圳为总部，全国设立七个行政区域，包含深圳本部、华南区域、西北区域、北方区域、西南区域、华中区域、华东区域。全国 17 家分（子）公司，业务覆盖深圳、广州、佛山、东莞、惠州、江门、中山、珠海、湛江、厦门、福州、武汉、郑州、长沙、合肥、重庆、贵阳、成都、西安、昆明、南宁、银川、兰州、太原、包头、海南、宁波、南京、南通、徐州等城市。</p> <p>公司秉承“客户导向、质量至上、开拓创新”的企业精神，坚持“客观公正、中立负责”的执业原则，以“竭力为客户创造价值，提升客户核心竞争力”的服务理念，以高质量、高效率、高标准的全周期服务为投资商和政府单位提供强有力的保障。</p>				



深圳市中建达工程项目管理有限公司

◆行业信用评价 AAA ◆注册资金 5500 万

◆造价咨询营收连续多年深圳市排名前五

	未来，公司将着重打造中建达专业品牌核心竞争力，保持平稳持续发展态势，不断开拓新的里程，迈向新的辉煌。
其他	无

注：按《资信标要求一览表》要求提供。



**营业执照**  
(副本)

统一社会信用代码  
91440300779856944E

名称 深圳市中建达工程项目管理有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 杨学敏

成立日期 2005年09月07日

住所 深圳市福田区南园街道滨江社区东园路7号东园大厦306A

登记机关 深圳市福田区市场监督管理局  
2022年11月09日

**重要提示**

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

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

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

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

国家市场监督管理总局监制

**持证需知**

1. 本证书是工程造价咨询企业取得工程造价咨询甲级资质和承接工程造价咨询业务的凭证。
2. 本证书分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 本证书只限本工程造价咨询企业使用，不得伪造、涂改、出借和转让，如有遗失应在公众媒体上声明作废后，再向发证机关申请补办。
4. 工程造价咨询企业须在核定的工程造价业务范围内从事经营活动。如资质等级发生变化，须及时将原证书交回发证机关，办理更换手续。
5. 工程造价咨询企业改变名称、住所、企业类型、法定代表人、技术负责人、注册资本或其他原因终止业务的，应当在30日内到发证机关办理变更或注销手续。
6. 本证书有效期三年。

仅限投标使用

企业名称	深圳市中建达工程项目管理有限公司			
企业住所	园岭街道八卦岭工业区430栋7楼708房			
成立日期	2005年09月07日			
企业类型	有限责任公司(自然人独资)			
注册资本	500万元人民币			
统一社会信用代码	91440300779856944E			
法定代表人	姓名	杨学敏	职称	工程师
技术负责人	姓名	董智勇	职称	高级工程师
	造价工程师注册号	建[造]01440002583		
资质证书号	甲201444002833			
资质有效期	自 2020年12月08日 至 2023年12月07日			
业务范围	工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询业务，不受行政区域限制。 甲级工程造价咨询企业可从事各等级建设工程的工程造价咨询业务。			
工程造价咨询业务范围包括：	(一) 建设项目建议书及可行性研究投资估算、项目经济评价报告的编制和审核； (二) 建设项目概预算的编制与审核，并配合设计方案比选、优化设计、限额设计等工作进行工程造价分析与控制； (三) 建设项目合同价款确定(包括招标工程工程量清单编制、投标报价编制和审核)、合同价款设计与调整(包括工程变更、工程洽商和索赔费用的计算)、工程结算及竣工(决)算报告的编制与审核等； (四) 工程造价经济纠纷的鉴定和仲裁的咨询； (五) 提供工程造价信息服务等。 工程造价咨询企业可以对建设项目的组织实施进行全过程或者若干阶段的管理和服务。			

深圳市福田区市场监督管理局  
2020年10月15日



## 企业性质承诺书

致（招标人）：深圳市龙华区建筑工务署

我单位参加龙华区口腔专科医院（全过程造价咨询）项目的投标活动，经自查，我单位郑重作以下承诺：我单位的企业性质为  民营企业  其他：\_\_\_\_\_。

特此承诺！

附单位股权结构查询截图：



承诺人：深圳市中建达工程项目管理有限公司（公章）

法定代表人：（签字或盖章）

联系电话：0755-83808658

承诺日期：2026年05月18日



## 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

### 深圳市中建达工程项目管理有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
杨学敏	5000	自然人	自然人股东
深圳贤达工程咨询有限公司	500	本地企业	企业法人



## 二、企业业绩

### 企业业绩

1、项目名称：中山未来之门联检大楼、会展中心及双子楼

（合同金额：1443.01 万元；工程类型：房建工程 市政工程 其他工程；服务范围：全过程造价咨询；合同签订日期：2021.10.01；  
成果文件（若有）：项目招标控制价或预算书或结算编制或审核书；成果文件日期：/）

2、项目名称：深圳市福田区沙头街道金地工业区城市更新单元项目

（合同金额：1011.04 万元；工程类型：房建工程 市政工程 其他工程；服务范围：全过程造价咨询；合同签订日期：2022.07.01；  
成果文件（若有）：项目招标控制价或预算书或结算编制或审核书；成果文件日期：/）

3、项目名称：光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目

（合同金额：1335.55 万元；工程类型：房建工程 市政工程 其他工程；服务范围：全过程造价咨询；合同签订日期：2023.02.01；  
成果文件（若有）：项目招标控制价或预算书或结算编制或审核书；成果文件日期：/）

4、项目名称：深圳国际交流中心（一期）会议中心项目全过程造价咨询服务

（合同金额：1366.69 万元；工程类型：房建工程 市政工程 其他工程；服务范围：全过程造价咨询；合同签订日期：2022.05.10；  
成果文件（若有）：项目招标控制价或预算书或结算编制或审核书；成果文件日期：/）

5、项目名称：华润置地深圳大区湖贝项目 A1 A2 宗地工料测量服务



深圳市中建达工程项目管理有限公司

◆行业信用评价 AAA ◆注册资金 5500 万

◆造价咨询营收连续多年深圳市排名前五

(合同金额: 968.54 万元; 工程类型: 房建工程 市政工程 其他工程; 服务范围: 全过程造价咨询; 合同签订日期: 2022.05.01;  
成果文件 (若有): 项目招标控制价或预算书或结算编制或审核书; 成果文件日期: /)

注: 1、按《资信标要求一览表》要求提供;

2、合同金额 $\geq$ 招标项目招标控制价 (即最高投标限价) 二分之一 (即 133.364135 万元) 的业绩为符合本工程业绩。



## (一) 中山未来之门联检大楼、会展中心及双子楼

# 中山未来之门联检大楼、会展中心及双子楼全过程造价咨询服务合同

委托单位：中山市深业万胜投资有限公司

承接单位：深圳市中建达工程项目管理有限公司





委托单位（以下简称甲方）：中山市深业万胜投资有限公司

承接单位（以下简称乙方）：深圳市中建达工程项目管理有限公司

甲乙双方协商确定甲方房地产项目工程造价咨询业务由乙方承担。为进一步明确责任，保障甲乙双方各自权益，保证工作顺利进行，经甲乙双方友好协商，按照《中华人民共和国民法典》，结合国家建设部、广东省建委和中山市有关规定及本业务具体情况，签定本合同。

#### 一、委托项目

工程名称：中山未来之门项目联检大楼、会展中心及双子楼；

工程地点：中山市马鞍岛；

工程规模：总建筑面积约为 76.31 万平方米；

#### 工作内容

##### 委托范围：

- 1) 总包建安、所有分包工程（消防/铝合金/外墙涂料/栏杆等）、室外道路及管网工程、绿化、景观、样板房/公共部位精装修、室内精装修、临时办公室、第三方（设计/监理/检测）、其它零星/返修、前期成本测算（不计次数）、招标文件（指经济条款及经济标书编制要求等）编制、经济标书评审、合同编制、清单（预算）编制、现场成本巡查及反馈、预结算审核（包括变更签证审核）、进度款支付审核、至办完工程总结算及工程竣工结算总结报告等与本项目相关的所有工程的造价咨询工作；
- 2) 各咨询单位需根据甲方要求进行各项方案经济指标分析比选；
- 3) 各咨询单位需根据甲方要求完成天网行动、项目合同编制、部分供应商信息收集等辅助工作；
- 4) 各咨询单位需根据甲方要求配合并按要求完成万科成本采购五项全能考核事宜；
- 5) 各咨询单位需根据甲方要求配合确认成本科目口径单方造价，配合甲方以及结构咨询单位落实各科目口径消耗量系数，并和甲方一起完成项目的动态成本、结算梳理、线上成本维护调整等。

#### 二、工作内容

1. 根据甲方《万科造价咨询业务委托单》完成委托项目的工程造价咨询工作。
2. 造价咨询内容及要求：

##### ➢ 成本测算

##### 1) 结构指标测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成结构指标的测算，并在规定的时间内提交测算表格。时间要求≤10 天。





## 2) 标准精装修测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成标准精装修成本的测算(只需要按照甲方提供的计算表格计算各种类型装修的工程量,以后精装修招标可以沿用测算成果,无需大的改动),并在规定的时间内提交测算表格。时间要求≤5 天

## 3) 景观方案测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成景观指标的测算(主要框算面积和计算构件长度、数量),并在规定的时间内提交测算表格。时间要求≤5 天

## 4) 其它方案测算, 时间要求≤5 天

测算成果报告必须包括:以书面及电子版的形式提供详细的预算编制说明(含工程量汇总表)和预算书;以电子版的形式提供工程量计算稿

### > 施工图预算的编制

- 1) 甲方提供总包工程的施工图及编制要求,乙方根据施工图编制预算;每期工程中只对样板楼幢做预算,即相同、相似户型或相同、相似房型的楼群只选其中一幢有代表性的楼幢叫做样板楼幢,详见委托书要求。
- 2) 施工图预算成果报告必须包括:以书面及电子版的形式提供详细的预算编制说明(含工程量汇总表)和预算书;以电子版的形式提供工程量计算稿及样板楼幢工程造价指标分析表(详见造价咨询工作交底文件);
- 3) 根据施工图预算及预算中的不明确事项,配合甲方确定该工程的目标工程造价;
- 4) 总包工程施工图预算编制时间基本要求为 20-30 天;

### > 招标清单的编制

- 1) 根据施工图及甲方要求完成工程量清单的编制、标底编制、配合甲方完成工程量清单下发前的核对工作、招标答疑;
  - a) 总包工程工程量清单编制:基本编制时间要求为 25 天;成果报告必须包括:以书面及电子版的形式提供详细的清单编制说明(含工程量汇总表)、工程量清单、以电子版的形式提供工程量计算稿及样板楼幢工程造





价标指分析表（详见造价咨询工作交底文件）；提供其它楼幢与样板工程量比较表；

- b) 总包工程标底编制：在工程量清单经甲方复核通过后，开始标底编制，并在五日内编制完成，报送甲方(文字版和电子版)，并配合甲方在三日内完成标底复核；
  - c) 总包工程工程量清单复核：配合甲方对工程量清单进行复核；参加甲方招标答疑会，对投标人工程量清单文件中的疑问进行汇总；在甲方要求的时间内（不多于两天）对投标人工程量清单文件中的疑问给予正式答复；
- 2) 分包工程的工程量清单编制要求参总包工程，各分包的编制时间按以下规定：
- ✓ 铝合金门窗工程：接到甲方通知和图纸后 7 天内；
  - ✓ 栏杆工程：接到甲方通知和图纸后 7 天内；
  - ✓ 涂料工程：接到通知和图纸后 7 天内；
  - ✓ 消防工程：接到通知和图纸后 7 天内；
  - ✓ 防水工程：接到通知和图纸后 7 天内；
  - ✓ 室外道路、水电管网工程：接到通知和图纸后 7 天内；
  - ✓ 园林景观工程：接到通知和图纸后 20 天内；
  - ✓ 大型幕墙工程：接到通知和图纸后 20 天内；
  - ✓ 公共区域、公共建筑、公寓批量装修工程：接到通知和图纸后 20 天内；
  - ✓ 样板房精装修工程：接到图纸后 7 天内；
  - ✓ 桩基工程：接到通知和图纸后 7 天内；
  - ✓ 临时办公室（土建、安装、装修）：接到图纸后 5 个工作日
  - ✓ 其它零星工程：根据工程委托单的约定

#### ➤ 施工图预算的审核

- 1) 施工图预算审核主要指费率招标的工程，在合同签订前或后，根据施工图审核施工单位编制的预算；
- 2) 施工图预算审核成果报告必须包括：以书面及电子版的形式提供预算审价说明、预算审价书、预算审价报告；
- 3) 审核确定的施工图预算价，经甲方复核确认后做为工程结算价的一部分，结算时只进行可调材料价差、暂定工程量的工程子项、未施工或部份未施工的工程子项、增加的工程范围内容、施工做法变更的价格调整；





- 4) 由于施工单位原因，钢筋工程的审核不具备条件时，可以在结算中考虑。
- 5) 总包工程预算审核的基本时间要求为 30 天
- 6) 预算审核必须到现场进行。

➤ 工程进度款审核

- 1) 对甲方提供的施工方提供的进度款申请报告进行工程量、计算金额进行核实；
- 2) 基本时间要求为及时；
- 3) 进度款审核分析报告，应包括：对进度款支付的合理性说明，进度款支付台帐，进度款占合同价的百分比分析。

➤ 工程结算审核

- 1) 根据甲方递交的竣工结算资料审核工程结算，包含的范围：总包、铝合金门窗、涂料、栏杆、桩基、园建、绿化、室外道路及水电管网、精装修工程、临时办公室及其它零星工程。
- 2) 清单招标工程或经过施工图预算审核的工程，竣工结算造价=定标清单价或预算审核价+清单/预算调整价（施工做法变更调整、可调材料价格和暂定工程调整，工程量差额和缺项部分不计）+签证造价+设计变更造价-未施工部分造价-甲供材料超预算用量部分造价-违约金+奖金
- 3) 预算审核时没进行钢筋工程审核的---主体工程结构封顶后，甲方递交施工单位的钢筋翻样单，乙方审核主体建安钢筋结算；
- 4) 与总包单位清算甲供材料；
- 5) 项目变更签证的结算审核：乙方每月 10 前完成上月的变更签证的结算审核；变更签证以一单一价的形式计算；
- 6) 结算审核报告必须包括：以书面及电子版的形式提供结算审价情况说明；结算的审核过程描述（发现问题、解决问题的依据文件条款或文件的复印件、问题的结果）；结算审价书、结算审价报告（含工程量汇总表）；以电子版的形式提供工程量计算稿；提供其它楼幢与样板楼幢工程量比较表；结算中样板楼幢工程造价指标分析表（在预算或清单的基础上修正工程造价指标分析表）
- 7) 甲供部品材料及总价包干工程结算
- 8) 所有结算审核工作必须在项目现场办公。
- 9) 乙方出具的一审预结（算）报告报送甲方后，甲方有权根据其预（结）算金额的大小，对任何一份报告委托第三方进行复审，若复审出具的报告金额与乙方上报甲方的预（结）算报告审减金额总价超出 3%以上，则承担相应的违约金，





具体见第六项奖惩原则和措施。

➤ 总包工程预结算抽查复核

- 1) 对甲方提供抽查审计的单体建筑的总包工程预算或结算进行审计。
- 2) 抽查复核的基本时间要求为≤10天，详细工作时间见委托书
- 3) 抽查复核报告必须包括：以书面及电子版的形式提供抽查复核情况说明；抽查审核过程描述（发现问题、解决问题的依据文件条款或文件的复印件、问题的结果）；预结算抽查复核报告，以电子版的形式提供工程量计算稿；

➤ 乙方造价咨询人员要求

- 1) 要求常驻现场；
- 2) 现场造价咨询的主要内容：A--签证变更的审核、进度款审核、施工方案测算等；  
B--每月一次进行统计整理工作：签证变更的台帐、无效成本台帐、扣款台帐、结算台帐、签证变更录入等
- 3) 为保证本合同的顺利履行，乙方必须针对合同内工作内容，项目现场配备一名小组负责人（从事成本造价工作三年以上）、两名专业造价人员（从事成本造价工作两年以上），每周必须至少有五天在项目现场办公，周六日及节假日视情况根据甲方要求进行办公。此外，公司后台必须配备一名项目对接人，全权对接公司前后台工作衔接以及后台工作整体管理负责。所有人员均须通过甲方面试确认。项目驻场人员必须全职对接该项目，不得兼任其它项目，严禁禁止兼任非万科项目。
- 4) 乙方配备的小组负责人应有良好的道德素质和熟练的技术水平，且为乙方的专职人员，在合同项目施工期间（开工到入伙期间）需要常驻项目现场，并能做到甲方有疑问时随时随到；该造价人员必须有大学本科学历，有相关项目成本管理负责人经验；其余协助本项目算量、巡查和结算的人员由乙方根据自身人员安排，可以灵活调动，但必须保证工作的连续性和工作质量及进度。
- 5) 乙方配备的小组负责人需负责协调安排甲方交给所有的造价咨询工作，是本合同执行的乙方的业务经办代表人，总对接人；要求熟悉土建、机电安装、市政园林专业造价业务且熟悉万科各主要专业间的界面划分，在合同项目施工期间（开工到入伙期间）需要常驻项目部，专职为甲方服务，处理变更签证资料以及相关工程的测算（估算）、合约的解释工作，参加工地现场成本巡查及周例会；负责招标资料编制；工程量清单编制及协





调，预算核对及协调，并接受甲方工作安排，按月总结、汇报完成情况以及原因分析。来甲方办公需要登记工作时间（同甲方公司的作息时间规定），如果乙方派驻甲方造价人员迟到或者出现其他违反考勤制度的情况，甲方有权向乙方索赔 100 元/次。如甲方工期紧急需要加班，乙方选派的人员需要加班以完成甲方交付的工作。乙方派驻甲方造价人员在完成本合同工作前，未经甲方事先书面同意不得更换，否则，视为乙方违约，甲方有权向乙方索赔人民币壹万元/次，之后双方重新协商合作；或甲方单方解除本合同，乙方剩余合同价款不予支付。

- 6) 乙方应将派驻甲方造价人员联系方式包括手机号码告知甲方，合同履行期间每天上午 9 点至晚上 10 点，甲方应可以联系到上述人员，否则甲方将有权向乙方索赔 100 元/人\*次。乙方驻甲方的人员必须经过甲方面试考核同意后方可确定，乙方选派的驻甲方的造价人员如需请假必须经过甲方同意并安排好后续工作后方可休假，否则甲方将有权向乙方索赔 500 元/次。
- 7) 乙方应按甲方要求按时提交现场巡查报告，如未能按时提交或敷衍了事，甲方将有权向乙方索赔 300 元/次。
- 8) 乙方应按甲方要求按时参加甲方的各种学习及技能培训，否则甲方将有权向乙方索赔 100 元/人\*次。
- 9) 甲方有权随时对乙方的工作进行检查。
- 10) 乙方提交的工作成果需按甲方要求的格式进行(见合同附件 2)，封面须有各专业及项目经理的签名并加盖公司印章和注册造价工程师执业专用章；
- 11) 造价咨询的具体要求以每次委托任务的《万科造价咨询业务委托单》(如：设计及工程资料、计价依据、材料信息价格、其他)为准；
- 12) 造价咨询人员在接到图纸后，应先对图纸进行全面审核，对图纸不详处提出审图意见报告，便于甲方与设计院沟通；不要一边看图，一边提图纸意见；
- 13) 同类楼幢工作尽可能由同一名造价工程师来完成，完成样板楼幢的工程量计算、套价计算后，审核后进行其它楼幢的计算，提高工作效率与质量，保持后期预结算核对的一致性。

► 乙方日常工作

1. 根据甲方提供的招标计划和出图计划安排以下工作：招标文件编制、工程量清单编制、招投标答疑、预算核对、施工图纸会审并做好会议纪要、乙方相关人员安排并及时知会甲方成本部负责人。
2. 当工程量清单编制工作完成后，乙方按甲方要求进行该项目的各项经济分析，乙方可根据自己的工作经验向甲方提出有关造价管理等方面的建议。





适用税率：6%

1、乙方向甲方应收的咨询费总额由 1、基本收费 2、返工加班费用 3、变更签证及预结算核减额的奖励性收费，4、咨询结果的质量（准确率）奖惩，5、合理化建议奖金组成，以上费用已包含乙方应缴纳的一切税金及行政收费。

2、本合同暂定总价为：¥14,430,063.20（大写）壹仟肆佰肆拾叁万零陆拾叁元贰角零分，此合同价款为含税总价，以实际建筑面积×单价进行结算（各项单价以双方约谈记录为准）。

## 合同价

为保证本合同的顺利履行，乙方必须针对合同内各项目咨询小组各配备一名小组负责人，每周至少有两天在项目办公。项目现场必须配备一名专职驻场巡查人员，每周必须有五天在项目现场办公。此外，每个小组内还必须要有两名土建专业及一名水电专业人员。（小组负责人应根据工作实际需要，及时配合甲方工作，合理安排驻场时间。）

乙方配备的小组负责人应有良好的道德素质和熟练的技术水平，且为乙方的专职人员，在合同项目施工期间（开工到入伙期间）需要每周来甲方公司或项目部工作共两天，并能做到甲方有疑问时随叫随到；该造价人员人必须有大学本科学历，有相关项目成本管理负责人经验；其余协助本项目算量、巡查和结算的人员由乙方根据自身人员安排，可以灵活调动，但必须保证工作的连续性和工作质量及进度。

1) 各咨询单位需根据甲方要求完成天网行动、部分项目合同编制、部分供应商信息收集等辅助工作；

2) 各咨询单位需根据甲方要求配合确认成本科目口径单方造价，配合甲方以及结构咨询单位落实各科目口径消耗量系数，并和甲方一起完成项目的动态成本、结算梳理；

### 五、支付时间及方式

- a. 所有付款之前，乙方需按合同要求提供各标段咨询小组当期完成相应工作报告及成果资料，甲方确认后方可付款。
- b. 乙方完成单体工程中单体工程基础、基坑支护工程招标、预算核对工作并提交报告甲方审定后支付单体工程相对应面积的工程造价咨询费用的 10%。
- c. 乙方完成单体工程中总包工程招投标和预算核对工作并提交报告提交给甲方，经甲方认可后支付相对应面积的工程咨询服务费用的 20%。
- d. 乙方完成单体工程中所有分包工程及甲供材招投标和提交预算，并经甲方审定后支付相对应面积单体工程咨询费用的 20%。
- e. 项目入伙后，甲方支付项目基本咨询费的 10%。





7. 乙方应对甲方提供的施工图积极进行审阅、优化，如乙方的建议获得甲方采纳并给甲方带来实际的成本降低，甲方给予乙方合理化建议奖。

8. 乙方须无条件配合甲方的工作，对于甲方的任何工作要求均需无条件及时给予配合，不得与甲方人员争吵。

#### 八、违约责任

1. 合同双方任何一方不能履行或未切实履行合同条款，均属违约。违约所造成的损失，按本合同规定及政府有关政策，由违约方承担。

2. 乙方工作结果经甲方审核或与委托项目定标后确定工程量清单对比出现错误，应按以下方式处理（参本合同相应条款）。

4. 乙方未经甲方同意更换人员，甲方可按 500 元/人·次的标准扣除违约金。

5. 乙方出现任何损害甲方利益的情况，都需根据甲方损失情况承担不低于委托业务咨询费用 20% 的违约金，同时甲方有权终止合同并保留法律诉讼的权利。

6. 乙方如未遵守保密义务，擅自向第三方透露与本委托业务有关的信息，甲方有权终止本合同，并且乙方还须赔偿因此给甲方带来的损失。

7. 由于甲方原因造成业务费延迟支付达 30 日以上时，甲方按照同期商业银行短期贷款利率向乙方支付违约金。

8. 乙方违反本合同约定，在证据充分情况下，该项违约金经甲方签字后，甲方即可从乙方合同款中扣除，甲方负责在扣款前知会乙方。

9. 损失计算方法：直接损失加间接损失、再加上商业银行同期贷款利率计算的利息。

#### 九、其他

1. 合同履行中，如内容、要求有重大变动或因客观原因造成时间推延、增加任务，必须变更或终止本合同时，由甲乙双方协商解决或签订补充协议。

2. 合同履行过程中发生争议，甲乙双方应本着友好态度协商，协商不成，任何一方均可向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

3. 本合同自甲、乙双方法人代表或其委托代理人签字并加盖法人印章或合同印章后生效。甲乙双方权利义务履行完毕后，本合同自动终止。

4. 本合同一式四份，甲、乙双方各持二份。

#### 十、附件

1. 万科造价咨询业务委托单

2. 阳光合作协议

3. 合同计价清单  
(以下无正文)

甲方(公章):



乙方(公章):



#### 合同签字盖章





法定代表人:



委托代理人:

地址:

电话:

传真:

邮编:

合同签订时间: 2021 年 10 月 日

合同签订地点: 中山

法定代表人:



委托代理人:

地址:

电话:

传真:

邮编:

开户银行:

账号:





深圳市中建达工程项目管理有限公司

◆行业信用评价 AAA ◆注册资金 5500 万

◆造价咨询营收连续多年深圳市排名前五

## (二) 深圳市福田区沙头街道金地工业区城市更新单元项目

合同编号： JDXS-02-ZX-001

福田区沙头街道金地工业区城市更新单元项目 02 地块

全过程工料测量服务

合同文件

2022 年 7 月

甲方：深圳市金地新沙房地产开发有限公司

乙方：深圳市中建达工程项目管理有限公司

1



## 全过程工料测量服务合同

甲方：深圳市金地新沙房地产开发有限公司

办公地址为：深圳市福田区沙头街道新华社区福强路 4060 号金沙嘴酒店大厦十二层

乙方：深圳市中建达工程项目管理有限公司

办公地址为：深圳市福田区沙头街道深南大道 6011-8 号深铁置业大厦 19 楼

甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方作为深圳市福田区沙头街道金地工业区城市更新单元项目 02 地块（下称“本项目”）全过程工料测量顾问，并为本项目提供全过程工料测量服务达成一致。双方签订本全过程工料测量服务合同，以资共同信守。

### 第一条 总则

#### 1.1 工程概况：

福田区沙头街道金地工业区城市更新单元项目 02 地块建设用地面积约 2.11 万平方米，总建筑面积约 37.44 万平方米，其中，地上建筑面积约 23.92 万平方米，地下建筑面积约 12.64 万平方米（地下商业约 2 万平方米，地下车库约 10.64 万平方米），业态含住宅、公寓、办公楼、商业及公共配套。具体建筑面积组成如下：

物业类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	工期	装修标准
02 地块		2022.07-2028.03	
办公 (T2)	89989		
办公公共区域精装修	12200		全精装
住宅 (T5, T6)	68280		
住宅精装修	51336		全精装
物业管理用房	511		
文娱配套	20850		全精装
其他配套	8390		
商业	60000		



地下室商业	20000		
商业公共区域精装修	36000		全精装
地下室非商业 (暂定局部 6 层地下室, 根据实际情况, 地下室面积可能微调)	106384.95		
地下室非商业精装修 (地下大堂(含电梯厅)、车马厅(落客))	2600		全精装
<b>总计:</b>	374404.95		

项目具体开工日期以甲方书面通知为准。

- 1.2 甲方现委任乙方作为本项目的工料测量师,乙方亦接受该委任,并承诺将及时、全面、适当地提供与本项目有关的所有全过程工料测量服务,包括但不限于土建工程、机电工程、装修工程、园林工程、市政工程等。乙方的具体服务内容详见本合同第二条所述。
- 1.3 乙方提供全过程工料测量服务之服务期为:自本项目规划设计开始至本项目所有结算书签署完成。
- 1.4 进度顺延:乙方承诺如本项目未能按本合同第 1.1 条的工期完成,则乙方提供全过程工料测量服务之服务期相应延长,且不得提出任何费用补偿。乙方在延长服务期内不得怠慢履行合同,不得降低服务质量。

工作内容

## 第二条 全过程工料测量服务内容

- 2.1 全过程工料测量服务全过程要求,包括但不限于:
- 2.1.1 出席会议:根据甲方需要,出席和成本控制、工料测量有关之设计会议、工程会议、成本会议,并提出成本控制相关建议及方案;
- 2.1.2 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。
- 2.1.3 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甲方之要求。



- 2.1.4 按甲方要求，全面贯彻执行甲方成本工作规范，包括但不限于甲方指定的成本划分口径、甲方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。
- 2.1.5 在成本控制方面主动提醒甲方注意相关问题，并提供合理降低工程成本之方案。
- 2.1.6 所提交的所有成果必须执行“四级复核机制”，确保提交成果的准确性，需保留四级复核签字及复核痕迹。
- 2.1.7 在项目进行的任何阶段，当甲方要求时，乙方须提供为保证服务质量、时效所采取措施的内部控制文件，包括但不限于当时实际负责本项目的人员构成及分工安排、质量复核措施、驻场人员最低薪酬保证措施、内部激励措施等。
- 2.1.8 所有成果文件及过程文件须提供可编辑版本。
- 2.1.9 驻场咨询服务：根据项目进度需要，甲方可要求乙方派 2 名（土建和机电各 1 名）有责任心及沟通组织协调能力均较强的造价工程师驻工地现场办公。
- 1) 服务内容：包括现场签证和进度款的审核、设计变更的估值及预算审核、变更台账的建立与管理及完成甲方交办的其他造价咨询服务工作。
- 2) 具体驻现场人员的资格、人数、期限及方式等要求由甲方根据工程重要性、技术复杂程度、预计工作量及工期要求等情况确定，人员的最低要求为从事造价咨询工作不少于 7 年，并具类似项目工作经验。
- 3) 驻场人员必须经过甲方面试方可开展工作，驻场人员工作时间按甲方工作时间，并需与甲方现场人员一起打卡。
- 4) 驻场的服务期为 5 年，具体开始时间以甲方书面通知为准。
- 5) 驻场服务期满后，甲方可继续要求乙方派员驻场，乙方不得拒绝。驻场费用双方友好商议。
- 2.2 全过程工料测量服务阶段性要求，包括但不限于：
- 2.2.1 规划设计阶段
- 1) 为各规划方案编制规划设计估算，分析各规划方案对工程造价的影响，并提交全面分析报告及提出成本优化建议。
- 2) 根据项目造价控制的需要，提供应聘请的专业顾问建议、各专业顾问的工作范围、界面及配合造价控制应注意的事项。
- 3) 当设计单位调整、优化此阶段方案后，乙方应及时调整估算，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甲方成本控制要求。

- 4) 按甲方要求的格式编制规划设计阶段目标成本汇报文件并配合甲方完成向上级部门的目标成本汇报。

#### 2.2.2 方案设计阶段

- 1) 计算方案图的混凝土含量、钢筋含量、窗地比等经济指标值，提供类似项目的建筑标准及参考造价供甲方参考，配合甲方修改、确定建筑标准。
- 2) 为各方案（包括不限于建筑方案、机电方案、结构方案、精装修方案、地下室方案、景观方案、建筑节能方案等）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规划设计估算，乙方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，乙方应及时调整估算，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甲方成本控制要求。
- 4) 根据最终确定的方案，制定控制造价的指标，供甲方实施限额设计。
- 5) 按甲方要求的格式编制方案设计阶段目标成本汇报文件并配合甲方完成向上级部门的目标成本汇报。
- 6) 配合甲方工期进度需要完成本阶段急需进场工程的招标工作，包括但不限于土方、基坑支护、桩基及其他工程。

#### 2.2.3 初步设计及扩初设计阶段

- 1) 根据设计图纸以清单方式编制工程造价分项的详细概算，与方案设计估算作详细比较。若概算超出方案设计估算，乙方应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。
- 2) 根据设计图纸编制限额指标的测算报告。若指标超限，乙方应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。
- 3) 根据甲方需要，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。
- 4) 当设计单位更新此阶段的图纸版本后，乙方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足甲方成本控制要求。
- 5) 按甲方要求的格式编制初步设计及扩初设计阶段目标成本汇报文件并配合甲



方完成向上级部门的目标成本汇报。

- 6) 根据最终批复的概算、目标成本及项目工期计划表，制定施工期间资金支出的现金流量表和财务报告书，并随着工期计划的变更调整现金流计划。
- 7) 配合甲方工期进度需要完成本阶段急需进场工程的招标工作，包括但不限于总包采用固定单价暂定工程量方式招标等。

#### 2.2.4 施工图设计及招标阶段

- 1) 按甲方要求制定合理的合同分判方案、工程界面划分、招标方式、合同模式、招标工作计划等，建立项目全过程动态成本管理表格及系统。
- 2) 配合施工图设计
  - a) 审核各分项工程之施工图是否将设计造价控制在扩初设计概算内。若发现设计造价超出扩初设计概算，乙方应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。
  - b) 审核施工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。
  - c) 计算施工图钢筋、混凝土含量，提交测算报告。
  - d) 当设计单位更新此阶段的图纸版本后，乙方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足甲方成本控制要求。
  - e) 建立书面及电子版图纸目录及图纸管理台账，以便于下一步招标工作。
- 3) 编制招标文件
  - a) 提供详细的工程界面描述及标段划分建议、类似工程合同供甲方参考。
  - b) 编制招标文件初稿，交由甲方评定，根据甲方需要作交底，并将甲方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（通用条款及专用条款）、基本要求、工料规范、技术要求、工程量计量规则、图纸目录、工程量清单及单价表、履约保函样本、工程保修书样本等。工程量清单及单价表编制要求及时准确，并按甲方要求提供计算底稿、造价指标分析表及套价原始文件等以便甲方核对。
  - c) 在招标过程中发生图纸、技规或其他方面的调整时，乙方应按上述要求重新计量及重新编制招标文件。
- 4) 发标、议标、定标、合同签署
  - a) 协助甲方组织投标邀请、招标文件发放及交底、问卷发放、答疑、中标/



落标通知发放等招标工作，并负责所需书面文件的编制。

- b) 在投标人回标前，编制标底并向甲方提供标底详细计算清单及计算底稿。
  - 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、合约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) 协助甲方与投标人进行报价和合同条件的议标。
  - e) 乙方需协助甲方完成政府相关管理部门的审批手续所需的备案文件。
- 5) 若总承包或专业承包工程合同采用固定单价暂定工程量形式，则乙方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甲方与承包商达成一致意见。

#### 2.2.5 施工阶段

- 1) 审核施工单位呈交的工程保险单及履约保证书并提交报告。
- 2) 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。完成工程量的评估应包括到工地现场进行实地工程量复核并现场解决包括工程量计量分歧在内的有关工程款审批事宜。
- 3) 按甲方要求对现场完成工作进行巡查及实测实量，做好现场资料采集，接受甲方定期检查。内容包括但不限于：
  - a) 对于现场施工的钢筋进行抽查并记录，包括钢筋的品牌、规格、钢筋间距、配筋数量等。
  - b) 对于现场施工的混凝土进行抽查并记录，包括混凝土的柱、梁、板的标号及尺寸等。
  - c) 对于砌筑工程进行抽查并记录，包括砌体中要求的连接筋、应按规范设置的构造柱等。
  - d) 对于现场施工的隐蔽工程进行抽查并记录，包括地下挡土墙的规格尺寸、配筋情况、打桩记录的真实性、道路管网的敷设走向、长度等。
  - e) 对于现场施工的土方工程进行抽查并记录，包括土方施工的范围、标高、土方平衡情况和土工布格栅等。
  - f) 对于现场施工的园建工程进行抽查并记录，包括苗木的规格、铺装材料的尺寸等。



- g) 对于现场施工的幕墙工程进行抽查并记录, 包括铝型材的规格、五金件的  
品牌及型号、玻璃的品牌及规格等。
  - h) 对于现场施工的铝合金工程进行抽查并记录, 包括铝材的规格、门窗洞口  
的尺寸、栏杆的高度和长度等。
  - i) 对于现场施工的精装修工程进行抽查并记录, 包括材料的品牌型号、规格  
尺寸、施工的做法等。
  - j) 其他需要现场巡查及实测实量的情况。
  - k) 对于现场做法与施工图纸有差异的情况, 应立刻知会甲方成本人员, 同时  
在成本报告中体现。在报告中需详细说明现场施工与图纸差异的部位, 并  
附上现场照片(显示时间和地点)。
- 4) 变更及索赔处理
- a) 对甲方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、  
设备等价格信息及合理建议, 以供甲方决策。
  - 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  
算变更金额并报甲方审核。
  - c) 参加由甲方主持的工程变更控制会议, 定期汇报变更造价的核对情况。
  - d) 对承包商可能提交的任何索赔事项进行评估, 根据甲方需要编制评估报告,  
并协助甲方与承包商达成协议。
  - e) 对承包商的违约行为提出索赔意见。
  - f) 对新增单价进行单价分析, 并提供单价组成基础资料, 包括询价单、计价  
依据等。
  - g) 建立变更、签证及索赔事项管理台账, 对变更、签证及索赔金额进行分类  
汇总。
- 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、调差款、暂定金额调整等。所有数字上的较大修改应陈述其原因。  
所有主要支出应以分项形式详列以作参考。
  - 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) 若在编制成本报告时预知设计方面将有大修改，应在成本报告中单列其增减额。
- 6) 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甲方办理贷款手续。
  - 7) 按照甲方要求进行合同管理。
  - 8) 承担合同条款解释说明工作，参与并协助甲方依据合同约定应对和解决工程争议。
  - 9) 按甲方要求参与重要工程例会并跟进解决成本造价相关问题。
  - 10) 凡是涉及与造价咨询有关的工作，包括协调、配合、审核项目相关方的相关工作（如工程技术文件），均由乙方承担。
- 2.2.6 竣工结算阶段
- 1) 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。
  - 2) 与施工单位进行核对及确认，对核对中存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提出解决争议的方案，将上述内容编入结算表。
  - 3) 在审核过程中，对涉及成本和技术之疑点发出疑问卷子甲方、监理单位、设计单位，将澄清结果纳入审核意见。
  - 4) 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、材料及人工调差、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。
  - 5) 根据甲方需要，计算详细的工程造价指标，并编制书面分析报告。
  - 6) 项目所有工程结算完毕后，出具项目成本控制总结报告，报告中应包含履约情况总结、成本控制情况汇报、造价指标分析、成本控制中存在的问题及建议等。总结报告的格式应在项目初期制定，在项目实施过程中不断填充完善并不定期汇报，以确保在项目完工时能得到一份高水平报告。



- 2.2.7 保修阶段
- 1) 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。
  - 2) 发出保修金付款证书。
- 2.2.8 其他工作
- 1) 配合甲方执行集团战采或集采协议（如有），包括项目合同的签署、结算。
  - 2) 部分项目甲方可能委托上级公司按照集中采购方式进行招标，如采用该种方式时，乙方需配合完成招标工作，包括但不限于招标文件编制（含模拟清单）、商务分析、议标、合同文件装订等工作。
  - 3) 乙方应在设计阶段进行不同项目的价值工程比选，进行价值工程研究的项目包括但不限于基坑支护与桩基工程、主体结构工程、幕墙工程、精装修工程、机电工程（如电梯工程、空调工程等）等。
  - 4) 乙方应提供其他类似项目的造价指标数据供甲方决策参考。
  - 5) 乙方项目经理、土建经理、机电经理、各专业组长等项目管理团队成员按照甲方要求参加本项目相关会议。
  - 6) 本项目会聘任第三方进行全过程复审，乙方需无条件配合，包括但不限于提供可编辑的计算底稿、提供计价依据、与复审单位沟通、核对等。

### 第三条 工作成果要求

- 3.1 乙方应按照本合同的附件一《全过程工料测量服务工作成果及时间表》之约定提供服务及提交工作成果。甲方有权对乙方所提交成果文件的版本作出调整，乙方应按照甲方要求的深度及版本提供服务及提交工作成果。
- 3.2 乙方在所有预结算核对后签署时要注明“最终结算造价以甲方确认为准”，以确保甲方的审核和最终定案权利，避免和降低甲方同施工单位的经济纠纷风险。
- 3.3 工作成果语言要求：简体中文。
- 3.4 工作成果质量要求：
  - 3.4.1 乙方提交的工程量清单及单价表不允许出现错项与漏项。工程量计算准确率要到达 98%以上，其中设备工程量准确率 100%。



4.7 甲方有权观察并评估乙方服务团队的工作能力和表现，《季度评估表》见合同附件五。根据评估结果，甲方有权延迟支付该季度付款，且有权要求乙方及时替换工作表现不佳的人员。乙方应当在接到甲方书面通知后 7 个日历天内进行更换，否则除延迟付款外，乙方还须向甲方赔付每人次人民币 5,000 元的违约金。

### 第五条 收费及付款方式

5.1 本项目全过程工料测量服务收费按建筑面积计算，合同结算金额为： $\Sigma$ 综合单价 $\times$ 对应工程量 $\times$ (1+6%)。本合同暂定合同总价为人民币（大写）人民币壹仟零壹拾壹万零叁佰玖拾肆元零陆分元；（小写）RMB 10,110,394.06 元整。具体单价与总价如下：

合同价

物业类型	建筑面积/精装面积 (m2)	综合单价 (元/m2)	合价 (元)	装修标准
02 地块				
办公 (T2)	89989			
办公公共区域精装修	12200			全精装
住宅 (T5, T6)	68280			
住宅精装修	51336			全精装
物业管理用房	511			
文娱配套 (含精装修)	20850			全精装
其他配套	8390			
商业	60000			
地下室商业	20000			
商业公共区域精装修	36000			全精装
地下室非商业 (暂定局部 6 层地下室，根据实际情况，地下室面积可能微调)	106384.95			
地下室非商业精装修 (地下大堂 (含电梯厅)、车马厅 (落客))	2600			全精装
总计:	374404.95			
增值税税率		6%		
含税总价				



### 签订时间

(签字盖章页)

双方于 2020 年 8 月 4 日盖章/签署:

甲方: 深圳市金地新沙房地产开发有限公司 (盖章)

法定代表人:

办公地点: 深圳市福田区福强路 8028 号金沙嘴大厦 12 楼

### 合同签字盖章页

乙方: 深圳市中建达工程项目管理有限公司 (盖章)

法定代表人或其授权代表签署:

办公地点: 深圳市福田区沙头街道深南大道 6011-8 号深铁置业大厦 19 楼

附: 增值税专用发票信息:

付款信息	甲方	乙方
账户名称	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	
纳税人识别号:	91440300306076606U	
开户银行:	招商银行深圳华侨城支行	
账号:	755921626910902	
公司注册地址:	深圳市福田区沙头街道新华社区福强路 4060 号金沙嘴酒店大厦十二层	

- 合同附件: 一、工料测量服务工作成果及时间表;  
 二、服务团队架构、成员名单、成员简历;  
 三、履约担保参考格式;  
 四、项目地块规划图;  
 五、季度评估表  
 六、投标往来函件



### (三)光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目

本页为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

## 副本

光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块  
咨询服务合同

### 合作协议

签订时间

合同编号：CRLSZ-GMXM-FW-23001

签订日期：2023 年 2 月

甲 方：深圳市润宏房地产有限公司

乙 方：深圳市中建达工程项目管理有限公司



本页为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块造价咨询服务合同协议书

合同协议书

由

发包人：深圳市润宏房地产有限公司

注册地址：深圳市光明区马田街道薯田埔社区宏发嘉域花园3栋1106

和

咨询人：深圳市中建达工程项目管理有限公司

注册地址：深圳市福田区园岭街道八卦岭工业区430栋7楼708房

所订立。

本项目位于 深圳市光明区凤凰街道马角岭路、月亮路、塘宏路与塘振路交叉汇处。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。

2. 合同价款

合同金额

本项目造价咨询服务合同总价（含增值税）为（大写）壹仟叁佰叁拾伍万伍仟肆佰陆拾壹元陆角叁分（小写：RMB 13,355,461.63），其中合同金额（不含增值税）为RMB 12,599,492.11，按 6% 税率计算的增值税金总额为RMB 755,969.53。

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 /，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。凡为完成本项目造价咨询服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限于



光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块造价咨询服务合同协议书

于各种咨询费、预算编制费、人员工资、任何加班费、驻场费用(如有)、差旅食宿费、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、咨询人需缴付的一切国内和国外的税项(增值税除外)及其他不能或缺的所有附带工作及费用,不论它们是否在合同文件中有所说明,亦不论它们是否在签订合同时可以预料到。除本合同约定可调整的情形外,合同单价不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整,也不会因为项目规划调整产生的各产品形式栋数、面积差异而调整。

如果合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的,无论如何,本工程不含税的总价及单价/价款维持不变,但执行新的增值税税率后未开票的不含税价,需按新的增值税税率开具增值税专用发票,并相应调整含税价。最终合同价款结算的原则如下:

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向咨询人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等,均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),咨询人按合同总价内所列的增值税税率(适用新税率的,按新税率)向发包人提供增值税专用发票后,发包人相应支付奖励款/违约金/赔偿金等;而咨询人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等,亦均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),直接从含税合同总价中扣减,而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

### 3. 合同服务期

本项目造价咨询服务合同服务期为自合同签署后开始,至本项目竣工结算完成并完成成本后评估结束,其中包括预计施工期 35 个月,施工期延长六个月以内合同总价不做调整,如超过六个月后,从第七个月开始计算延期驻场服务费。

### 4. 付款详见专用合同条款第5.1条。

**全过程服务期**

### 5. 合同文件构成及解释

5.1 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分:

- (1) 合同协议书
- (2) 专用合同条款
- (3) 通用合同条款
- (4) 工程量清单



光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块造价咨询服务合同协议书

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\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日盖章/签署：

发包人：深圳市润宏房地产有限公司 )



法定代表人或获授权代表签署 蒋慕川 )

姓名\_\_\_\_\_ )

职位\_\_\_\_\_ )

咨询人：深圳市中建达工程项目管理有限公司 )

盖章



法定代表人或获授权代表签署 \_\_\_\_\_ )



姓名\_\_\_\_\_ )

职位\_\_\_\_\_ )



光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块造价咨询服务专用合同条款

5.1.2 支付金额均为含税金额，咨询人提供的增值税发票总金额应与发包人确定的结算金额保持一致。

上述付款方式均可由发包人或发包人关联公司华润置地投资有限公司或华润置地控股有限公司代为支付。

5.1.3 具体付款方式如下：

在付款申请当月的 25 日前，咨询人须将详细的付款申请（包括但不限于其他合同文件附件 11（工程款支付作业指引）所要求的资料）交给发包人审核。发包人在收到付款申请后 14 天内须向咨询人发出“中期付款证书”说明发包人应付给咨询人的款项。咨询人在“中期付款证书”发出后 3 日历天内按当期审定的已完产值(而非支付金额)提供合法有效增值税专用发票，咨询人有权在合同约定的付款宽限期内从发包人取得证书说明的款项，惟发包人可减去按本合同正确的扣除金额或反索偿额。

(1) 造价咨询基本服务费按如下支付：

序号	进展情况	支付比例 (合同金额)
1	<b>目标成本 5%</b> 目标成本编制完成，并获得华润置地总部批复通过；	5%
2	土建总包工程定标完成且合同签署完毕后；	5%
3	消防工程定标完成且合同签署完毕后；	5%
4	<b>招标类 25%</b> 幕墙工程（门窗工程）定标完成且合同签署完毕后；	5%
5	精装工程定标完成且合同签署完毕后；	5%
6	园林工程定标完成且合同签署完毕后；	5%

全过程支付情况



光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块造价咨询服务专用合同条款

7	<b>施工阶段 30%</b>	每三个月支付一次进度款。每次支付比例：合同总价的 30%/（预计施工期月数/3），满合同总价的 30% 为止；	30%
8		总包重计量完成	2%
9		土石方、桩基工程结算流程办理完毕后；	5%
10		供应类合同结算流程办理完毕后；	10%
11	<b>结算类 37%</b>	幕墙、园林、精装修、总包合同工程结算流程办理完后；	10%
12		所有合同结算流程办理完毕后；	5%
13		项目后评估报告完成并报总部审批通过后；	5%
14		完成所有工程保修金付款建议编制并经发包人审核认可，最迟支付时间不超过总包保修期届满后 6 个月内。	3%

全过程支付情况

若上述工程涉及到分标段的情况，则相应节点的费用按标段数量进行平均，完成一个标段支付一个标段。

5.1.4 综合业务造价咨询服务内容付款方式（如涉及）：

工料测量服务费支付：若本合同履行过程中发包人咨询人提供工料测绘服务，服务费用按《【深圳市润投咨询有限公司 2022 年-2023 年度工料测量服务】集中采购合作协议》约定的价格计费，费用支付时间：按发包人要求提供完整最终成果文件经发包人书面认可并办理完咨询费用结算之后支付 100%咨询结算费用，（办理结算需提供已完项目造价咨询合同成果文件、委托单、集采落地合同复印件、咨询顾问结算书）

5.1.5 咨询人开具的增值税专用发票送达发包人后，若发生丢失、污损等情形导致发包人无法



光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（一期）01-23 地块、01-24 地块、01-25 地块、01-26 地块造价咨询服务专用合同条款

附件 2

### 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

##### A、 清单一《住宅类全过程造价咨询服务》

服务范围：项目红线内之所有工程、与项目相邻之红线外周边道路市政改造等内容等，包括项目定位、设计、目标成本、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、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。

服务期：自项目规划设计开始至项目所有工程保修期结束且完成所有结算书签署；

### 服务范围



全过程工作内容

《造价咨询服务工作内容、成果及时间表》

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发人配合事宜
<b>一 启动会~产规会阶段</b>					
1	根据各总规方案进行建筑成本的初步投资估算（包括但不限于市场调研、对标）及提供优化建议，需根据方案的调整及优化及时调整估算，直至此阶段最终方案之造价满足发人成本空着要求；	初步投资估算成本及优化建议等	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
<b>二 方案设计阶段</b>					
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（包括但不限于市场调研、对标）供发人选择方案参考，并提交全面分析报告及提出成本优化建议；根据方案的调整及优化及时调整概算，直至此阶段最终方案之造价满足发人成本控制要求；	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

C/13

《造价咨询服务工作内容、成果及时间表》

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发人配合事宜
<b>一 启动会~产规会阶段</b>					
1	根据各总规方案进行建筑成本的初步投资估算（包括但不限于市场调研、对标）及提供优化建议，需根据方案的调整及优化及时调整估算，直至此阶段最终方案之造价满足发人成本空着要求；	初步投资估算成本及优化建议等	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
<b>二 方案设计阶段</b>					
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（包括但不限于市场调研、对标）供发人选择方案参考，并提交全面分析报告及提出成本优化建议；根据方案的调整及优化及时调整概算，直至此阶段最终方案之造价满足发人成本控制要求；	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

C/13



深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

**《造价咨询服务工作内容、成果及时间表》**

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发发包人配合事宜
<b>一 启动会~产规会阶段</b>					
1	根据各总规方案进行建筑成本的初步投资估算（包括但不限于市场调研、对标）及提供优化建议，需根据方案的调整及优化及时调整估算，直至此阶段最终方案之造价满足发包人成本空着要求；	初步投资估算成本及优化建议等	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
<b>二 方案设计阶段</b>					
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（包括但不限于市场调研、对标）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；根据方案的调整及优化及时调整概算，直至此阶段最终方案之造价满足发包人成本控制要求；	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

C/13

深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发发包人配合事宜
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
<b>三 初步设计阶段</b>					
1	根据发包人提供的扩初设计编制概算（包括但不限于市场调研、对标），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	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

C/14



深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发包人配合事宜
	价可控。				
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， 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
<b>四 施工图设计及招标阶段</b>					
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；审核图纸是否达到招标所需的深度；审核图纸对应造价是否在目标成本范围内，若发现造价超出目标成本，应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。待设计优化图纸后，重复上述工作，直至造价满足发包人成本控制要求。	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、园林、 机电和精装修等工程	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

C/15

深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发包人配合事宜
			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		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、暂定价设置等内容，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、招标交底；	答疑、补遗、交底文件	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	配合发包人完成战集采落地定标及合同签订（含工程量审核、协议外价格审核）	按发包人要求	按发包人要求	—	—
8	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 9 份，	协调设计单位提供合同 图纸供签署

C/16



深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发发包人配合事宜
				指定分包 10 份， 专项承包 9 份,PS:份数各项 目自行修改)	
9	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	—
10	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）；配合重计量复核核对，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 9 份， 指定分包 10 份， 独立分包 9 份， PS:份数各项目 自行修改)	提供设计图纸
五	施工和竣工结算阶段				

C/17

深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发发包人配合事宜
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

C/18



深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发发包人配合事宜
5	按合同约定派驻场人员,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;	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	电子版 1 份,文字版 1 份	—
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	—	—

C/19

深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发发包人配合事宜
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,总结成本管理工作中得失;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	—

C/20



深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发配人配合事宜
14	发出最后的保修金付款建议；	按发配人之要求	按发配人之要求	电子版 1 份，文字版 1 份	按付款建议发放保修金
15	配合发配人进行档案整编归档	—	—	—	—
16	在竣工决算完成后，仍需密切配合发配人的内外部审计工作	—	—	—	—
<b>六 第三方复审</b>					
1	指依据项目所上报的重计量/结算一审结果按照发配人委托范围进行复核，并提供详细计算式（三维量模型）及合同外新增单价审核结果等，且需负责与施工单方进行商务洽谈，并出具发配人要求的复审报告	重计量/结算复审报告	按发配人之要求	电子版 1 份，文字版 1 份	与施工单方进行商务洽谈
<b>七 集采项目</b>					
1	指配合发配人进行集采项目招标工作，工作内容包含：编制招标文件、工程量清单、基准价/标底、招标答疑与澄清、商务评标分析报告、合同文件与合同装订；所有成果文件需同时提供可编辑电子档文件和盖章报告文件。清单为模拟清单，最终以实际发生为准，清单之外新增的集采项目参照清单。	招标文件 答疑、补遗、交底文件 合同文件	按发配人之要求	电子版 1 份，文字版 1 份	—

C/21

深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发配人配合事宜
	单内类似项目计价。				
<b>八 零星测算</b>					
1	指配合发配人完成各专业零星测算工作，并按照委托要求出具经发配人审核确认的成果文件。	按发配人之要求	按发配人之要求	电子版 1 份，文字版 1 份	—
<b>九 配合审计工作</b>					
1	“配合审计工作人工”具体要求如下： ①人员要求：3-5（含）年工作经验，需提供个人简历，发配人确认后，进行零星用工服务； ②工作地点：深圳或随发配人审计部门出差； ③工作内容：按发配人要求提供造价咨询服务，包括但不限于对合约造价专业工作提出相关建议，对重计量、索赔、结算、变更进行复核，判断计量的准确性和计价的合理性等； ④针对不合格的人员发配人有权予以清退，费用按已出差天数折算，咨询人需及时调配补充合适人员； ⑤单价包括但不限于人员工资、保险、福利、补贴、通讯费。	按发配人之要求	按发配人之要求	按发配人之要求	—

C/22



深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发包人配合事宜
	交通费、加班费等，发包人不再支付任何人员的相关费用。 ⑥发包人不提供办公用品、工作餐及住宿(工作地点为非深圳区域时除外)。 ⑦工作时间及工作人数为暂定，发包人对于人员和时间安排会提前 5 个工作日通知咨询人，以便于咨询人人员调配。咨询人应收到通知后应积极配合发包人要求调配人员，不得以零星用工服务时间零散等理由拒绝提供服务。				
2	“审计住宿及交通费用”： 仅适用于地点为深圳以外的审计项目，为暂定金额项目，最终按实际发生费用计量；工作地点为非深圳地区时，因零星用工服务产生的住宿交通成本由发包人承担。住宿交通标准及安排由发包人参考内部标准统一确定，咨询人应配合并遵守发包人统一安排；因咨询人不遵守发包人统一安排的标准及安排而产生的住宿交通成本发包人有权不予承担；咨询人申请付款时应将实际产生住宿交通成本作为不含税服务费	按发包人要求	按发包人要求	按发包人要求	—

C/23

深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发包人配合事宜
	用一部分一并开票付款；咨询人申请付款时需提交住宿交通费用必要的证明文件（包括但不限于费用发票复印件、酒店住宿水单等）；工作地点为深圳地区时，零星用工服务产生的住宿交通成本则由咨询人承担。				
<b>十 人员外包服务</b>					
1	若发包人下发“业务委托单”内容为要求咨询人派遣人员到发包人指定的地点（办公地点及办公位发包人提供）驻场完成发包人指定的工作，咨询人需在 7 个日历天内安排满足发包人要求（以发包人发出业务委托单具体约定为准）的人员到岗，驻场时间以月为单位，不足一个月的按照天记取（一个月按 30 天计）。零星工程全过程合同管理驻场人员所在项目工作量不饱和时，该驻场人员须按发包人要求其它项目的零星工程工作内容。若发包人过程中发现咨询人派遣人员不满足要求或者其工作质量、效率等无法满足发包人要求，发包人有权要求咨询人更换人员，咨询人需在收到发包人通知	按发包人要求	按发包人要求	按发包人要求	—

C/24



深圳市中建达工程项目管理有限公司

◆行业信用评价 AAA ◆注册资金 5500 万

◆造价咨询营收连续多年深圳市排名前五

深圳光明区凤凰街道轨道 13 号线车辆段片区重点城市更新项目（二期）02-11 地块  
公共住房工程测量服务合同专用合同条款

序号	阶段	工作成果	工作时间	成果份数	须发发包人配合事宜
	后 7 个日历天内重新安排人员到岗，由此增加的差旅、办公等一切费用由咨询人承担。  服务内容：包括但不限于按发包人要求，配合发包人完成项目目标成本审核、项目动态/结算成本检查审核、方案成本测算、工程变更现场签证、零星工程现场验收、变更结算、合同结算等。				

C/25



## (四)深圳国际交流中心（一期）会议中心项目全过程造价咨询服务

本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

SFJ-2018-01

工程编号：2018-440304-47-03-718335012

合同编号：GJJLZX-FWHT-2022-13

### 深圳市建设工程造价咨询服务合同

项目名称

工程名称：	深圳国际交流中心(一期)会议中心项目 全过程造价咨询服务
工程地点：	深圳市福田区
委托人：	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司
咨询人：	深圳市中建达工程项目管理有限公司

2018 年版

0



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

## 第一部分 协议书

委托人（简称“甲方”）：深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司  
地址：深圳市福田区福田街道福安社区深南大道 4009 号投资大厦 18A1  
法定代表人：黄海忠

咨询人（简称“乙方”）：深圳市中建达工程项目管理有限公司  
地址：深圳市福田区南园街道滨江社区东园路 7 号东园大厦 306A  
法定代表人：杨学敏

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。

### 一、工程概况

1. 工程名称：深圳国际交流中心(一期)会议中心项目全过程造价咨询服务

2. 工程地点：深圳市福田区香蜜湖

3. 工程规模、特征及本次委托的工程范围：深圳国际交流中心项目(一期)位于福田区香蜜湖街道红荔西路与香蜜湖路交汇处(香蜜湖北区)，项目一期由会议中心与配套酒店组成，为深圳市重大项目，将建设成为以承接首届峰会、国际会议、大型政务及商务活动为核心功能，以多业态高端商业为配套，具有国际高度、世界一流的大型会议综合体。

项目总占地面积暂定为 10 万平方米，规划计容总建筑面积约 28 万平方米(其中会议中心计容建面约 12.7 万平方米、配套酒店计容建面约 15.3 万平方米)

4. 投资金额： /

5. 资金来源： 国有 100%

6. 建设工期或周期： 暂定 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

2.1 本合同服务范围及工作内容：除第 2.3 外的工程造价咨询服务，本项目全过程造价咨询包括：土建、给排水、强弱电(含变配电)、智能化、通风空调、消防、电梯、燃气、精装修、幕墙、泛光照明、标识、室外配套、园林景观、市政接驳等该项目范围内的所有工程，不包含基坑工程及前期工程，具体工作内容如下：

1. 全过程造价咨询服务，即从工程概算审核开始到全部工程经深圳市建设工程造价管理站(或招标人)结算审定完成及竣工决算审核完成(需配合委托人取得竣工结(决)算审核表、工程造价审核书)、项目所有工程保修期结束的全过程、全项目、全寿命造价咨询服务，内

工程概况

全过程服务内容



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

容包括但不限于：

- (1) 投资估算（如有）、概算审核；
- (2) 招标控制价与工程量清单编制；
- (3) 招标文件与合同相关条款的编制，根据招标人要求，协助招标人对承包人的投标文件进行审核及澄清修正工作，并配合招标人做好各专项工程招标工作；
- (4) 招标项目投标报价分析；
- (5) 工程合同价款的确定；
- (6) 施工过程中的造价管理（含工程进度款的审核、工程变更和索赔的价款审核、结算审核）；
- (7) 结（决）算审核；
- 2. 驻场服务；
- 3. 参与图纸会审并提出合理化建议；
- 4. 编制工程造价计价依据及对工程变更实行周清月结管理，对工程造价进行动态成本管控，每月提交动态成本报表和提供有关工程造价信息资料；对项目成本管控做专题研究，并形成相关研究报告；
- 5. 参与委托人成本管控体系智慧化的建设及应用；
- 6. 按招标人要求参与与本项目全过程造价咨询相关的其他工作；
- 7. 凡是涉及需造价咨询出具造价意见的相关工作，均由全过程造价咨询服务单位承担，具体详见本合同第四部分补充条款。
- 2.2 以下工作内容不属于本合同服务范围：基坑工程及前期工程。
- 2.3 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
☑决策阶段	☑投资估算	□编制☑审核□调整
	☑经济评价	□编制☑审核□调整
	□其他	
☑设计阶段	☑设计概算	□编制☑审核□调整
	☑施工图预算	☑编制□审核□调整
	□其他	
☑发承包阶段	☑工程量清单	☑编制□审核□调整



本页为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

<input checked="" type="checkbox"/>	配合委托人	
<input checked="" type="checkbox"/>	与全过程造价咨询相关的工作	

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、配合完成决算及保修阶段之日止，暂定时间 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日止。

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，编制说明需详细；
2. 工程量计算准确，准确率在 95% 以上（包括 95%）；
3. 咨询人初审的结算造价与深圳市建设工程造价管理站审定价相差应小于 4% 以内（不含 4%）；
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. 计价文件格式应符合深圳市相关计价要求，其中工程量清单格式应满足深圳市建设工程电子标书编制的要求；
8. 项目实际结算总价应控制在概算/目标成本内。

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：固定总费率

2. 签约合同价（暂定价咨询酬金）为：壹仟叁佰陆拾陆万陆仟捌佰壹拾陆元 人民币（大写）（¥13,666,816.00 元），适用税率 6%，不含税价为：壹仟贰佰捌拾玖万叁仟贰佰贰拾贰元陆角肆分 人民币（大写）（¥12,893,222.64 元），固定总费率 0.32%。

合同金额

本项目咨询酬金包括由咨询人为完成本合同所规定的工作内容、职责和义务所发生的全部费用，包括但不限于文本印刷费、评审会费用、成果论证费、公开展示费、成果编制费、仪器设备的使用和管理费、资料购买费、样品及其包装运输费、快递费、外出考察费以及为办理各项审批手续、提供办公和交通便利所发生的费用、现场服务费、驻场费、赶工费、咨询组织费、差旅费、调研费、所有咨询人员工资和福利、保险、现场生活条件、交通费、办公设施和设备、通讯设备、管理费、利润、税金、版权、专利使用费、培训、专项委托第三人的服务费以及其它费用和开支。除合同另有约定外，咨询酬金不因工程进度、开发周期等因素变化而调整。合同价包含咨询人为委托人提供的 3 套斯维尔全专业密钥及 3 套广联达全



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

(本页是合同签署页)

甲方：深圳香蜜湖国际交流中心发展有 限公司(公章)	乙方：深圳市中建达工程项目管理有限 公司(公章)
法定代表人或其委托代理人 (签名)	法定代表人或其委托代理人 (签名)
组织机构代码：91440300MA5G02M062	组织机构代码：91440300779856944E
地址：深圳市福田区福田街道福安社区 深南大道 4009 号投资大厦 18A1	地址：深圳市福田区深南大道 6011-8 号 深铁置业大厦 19 楼
邮政编码：51800	邮政编码：518000
电话：0755-82988001	电话：0755-83808658
传真：	传真：0755-83808658
电子信箱：	电子信箱：zxt@zjdzx.com

合同签订日期：2022年5月10日

签订时间



## (五) 华润置地深圳大区湖贝项目 A1 A2 宗地工料测量服务

### 华润置地深圳大区湖贝项目 A1、A2 宗地

### 工料测量服务合同

合同编号: HTN20220002226567

签约日期: 年 月 日

目录/1



## 第一章 工料测量服务合同协议书

甲方（全称）：华润置地(深圳)开发有限公司

乙方（全称）：深圳市中建达工程项目管理有限公司

依照《中华人民共和国民法典》及深圳市润投咨询有限公司与深圳市中建达工程项目管理有限公司签订的《深圳大区 2021 年-2022 年度工料测量服务集中采购合作协议》（编号：**CRCSZ-ZB-GW-21003**）及其补充协议（如有），结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方经友好协商，签订本合同。

### 1. 工程名称和服务内容

1.1. 工程名称：湖贝项目 A1、A2 地块。

1.2. 建筑面积：约 48.58 万 m<sup>2</sup>。

**项目建筑面积**

### 1.3. 服务内容（勾选项）

- 前期估算（拿地阶段、产规阶段等估算）
- 目标成本编制（方案设计、扩初设计）
- 招标工作、动态成本编制、工程结算
- 零星工程招标工作
- 第三方审核(总承包工程重计量，含机电总包)
- 第三方审核(其他工程重计量)
- 第三方审核(工程结算)
- 零星工程结算
- 一城一值目标成本编制

### 2. 合同条款

2.1 合同含税总价为人民币玖佰陆拾捌万伍仟肆佰叁拾伍元叁角肆分（即 RMB：9685435.34 元）。其中：不含税金额为 RMB 9137203.15 元，6%增值税金额为 RMB548232.19 元。

**合同金额**

本合同为综合单价合同。

该费用已包括顾问咨询费、来回差旅、交通、邮递、通讯、文件编印、应纳税金等一切与工料测量活动有关的费用。



2.2 清单明细

单位：元

清单一：住宅类全过程咨询服务							
序号	科目	业态	暂定数量	单位	不含增值税综合单价(元)	不含增值税合计(元)	备注
1.1		公寓及住宅塔楼	257,410	m2			室内精装(含公区精装修)
1.2		地上商业	43,612	m2			毛坯(含公区精装修)
1.3		地下商业	14,481	m2			毛坯(含公区精装修)
1.4		地下车库及地下室配套用房	116,282	m2			车库及配套用房简装
1.5		幼儿园、学校、体育馆	0	m2			室内精装(含公区精装修)
1.6	住宅项目	园林景观、市政道路及露天场地	47425	m2			包括：软、硬景工程及地上市政路、露天活动场地，按实际景观面积计费
1.7		公共配套	6600	m2			仅包括：连桥、公共配套、变配电站、社区健康服务及公交首末站、地下公共电站类型
1.8		其他业态	0	m2			包含：地下环道及其它未尽业态
2	延期驻场服务费		10	元/人*月			不区分级别，暂不计入总价



3	绩效奖励金					计入总价
4	扣减(元)					
不含税总计(元)						
增值税(6%)						
含税总计(元)						
综合单方价格(元/m <sup>2</sup> )						

3. 合同服务期

本项目造价咨询服务合同服务期为自实际开工日开始,至本项目所有工程保修期结束且完成所有结算书签署,预计施工期 59 个月,施工期延长六个月以内合同总价不做调整,如超过六个月后,从第七个月开始每月按照集采协议单价及经甲方确认的驻场服务人数、天数(不足一个月按经甲方确认的当月工作天数/22 天计算),补偿延期驻场服务费。

4. 合同生效

合同订立时间: 2022 年 05 月。

合同签订时间

合同订立地点: 深圳市。

本合同双方约定由双方法人代表或授权代表在下面签署并加盖公章后生效。

本合同用中文书写,一式伍份,甲方执叁份,乙方执贰份,具同等效力。未尽事宜,按原已签署的集采协议及补充协议约定执行。如本合同条款约定如与集采协议条款约定有冲突,以本合同约定为准。

甲方: 华润置地(深圳)开发公司

法定代表人或授权委托人:

银行帐号:

地址:

电话:

传真:

薛慕川

乙方: 深圳市中建达工程项目管理有限公司

法定代表人或授权委托人:

银行帐号: 7901 0154 7400 43504

地址: 深圳市福田区深南大道 6011-8 号深铁置业大厦 19 层

电话: 0755-83808658

传真: 0755-83808658

敏杨印学



## 第二条 工料测量服务内容

- 1.1 工料测量服务全过程要求，包括但不限于：
  - 1.1.1 出席会议：根据甲方需要，出席和成本控制、工料测量有关之设计会议、工程会议、成本会议，并提出成本控制相关建议及方案。
  - 1.1.2 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。
  - 1.1.3 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甲方之要求。
  - 1.1.4 按甲方要求，全面贯彻执行甲方成本工作规范，包括但不限于甲方指定的成本划分口径、甲方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。
  - 1.1.5 在成本控制方面主动提醒甲方注意相关问题，并提供合理降低工程成本之方案。
- 1.2 工料测量服务相关工作内容要求，包括但不限于：

### 全过程造价咨询服务内容

#### 1.2.1 前期估算

##### 2.2.1.1 规划设计阶段

- 1) 为各规划方案编制规划设计估算，分析各规划方案对工程造价的影响，并提交全面分析报告及提出成本优化建议。
- 2) 根据项目造价控制的需要，提供应聘请的专业顾问建议、各专业顾问的工作范围、界面及配合造价控制应注意的事项。
- 3) 当设计单位调整、优化此阶段方案后，乙方应及时调整估算，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甲方成本控制要求。



### 三、项目负责人业绩

#### 项目负责人业绩

项目负责人：吴影玲

项目名称：深圳国际交流中心（一期）会议中心项目全过程造价咨询服务

（承担职务：项目负责人；合同金额：1366.69 万元；工程类型：房建工程 市政工程 其他工程；服务范围：全过程造价咨询；

合同签订日期：2022.07.01；成果文件（若有）：项目招标控制价或预算书或结算编制或审核书；成果文件日期：/）

注：1、按《资信标要求一览表》要求提供；

2、合同金额 $\geq$ 招标项目招标控制价（即最高投标限价）二分之一（即 133.364135 万元）的业绩为符合本工程业绩。



## (一)深圳国际交流中心（一期）会议中心项目全过程造价咨询服务

本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

SFJ-2018-01

工程编号：2018-440304-47-03-718335012

合同编号：GJJLZX-FWHT-2022-13

### 深圳市建设工程造价咨询服务合同

项目名称

工程名称：	深圳国际交流中心(一期)会议中心项目 全过程造价咨询服务
工程地点：	深圳市福田区
委托人：	深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司
咨询人：	深圳市中建达工程项目管理有限公司

2018 年版

0



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

## 第一部分 协议书

委托人（简称“甲方”）：深圳香蜜湖国际交流中心发展有限公司  
地址：深圳市福田区福田街道福安社区深南大道 4009 号投资大厦 18A1  
法定代表人：黄海忠

咨询人（简称“乙方”）：深圳市中建达工程项目管理有限公司  
地址：深圳市福田区南园街道滨江社区东园路 7 号东园大厦 306A  
法定代表人：杨学敏

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。

### 一、工程概况

1. 工程名称：深圳国际交流中心(一期)会议中心项目全过程造价咨询服务

2. 工程地点：深圳市福田区香蜜湖

3. 工程规模、特征及本次委托的工程范围：深圳国际交流中心项目(一期)位于福田区香蜜湖街道红荔西路与香蜜湖路交汇处(香蜜湖北区)，项目一期由会议中心与配套酒店组成，为深圳市重大项目，将建设成为以承接首届峰会、国际会议、大型政务及商务活动为核心功能，以多业态高端商业为配套，具有国际高度、世界一流的大型会议综合体。

项目总占地面积暂定为 10 万平方米，规划计容总建筑面积约 28 万平方米(其中会议中心计容建面约 12.7 万平方米、配套酒店计容建面约 15.3 万平方米)

4. 投资金额： /

5. 资金来源： 国有 100%

6. 建设工期或周期： 暂定 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

2.1 本合同服务范围及工作内容：除第 2.3 外的工程造价咨询服务，本项目全过程造价咨询包括：土建、给排水、强弱电(含变配电)、智能化、通风空调、消防、电梯、燃气、精装修、幕墙、泛光照明、标识、室外配套、园林景观、市政接驳等该项目范围内的所有工程，不包含基坑工程及前期工程，具体工作内容如下：

1. 全过程造价咨询服务，即从工程概算审核开始到全部工程经深圳市建设工程造价管理站(或招标人)结算审定完成及竣工决算审核完成(需配合委托人取得竣工结(决)算审核表、工程造价审核书)、项目所有工程保修期结束的全过程、全项目、全寿命造价咨询服务，内

工程概况

全过程服务内容



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

容包括但不限于：

- (1) 投资估算（如有）、概算审核；
- (2) 招标控制价与工程量清单编制；
- (3) 招标文件与合同相关条款的编制，根据招标人要求，协助招标人对承包人的投标文件进行审核及澄清修正工作，并配合招标人做好各专项工程招标工作；
- (4) 招标项目投标报价分析；
- (5) 工程合同价款的确定；
- (6) 施工过程中的造价管理（含工程进度款的审核、工程变更和索赔的价款审核、结算审核）；
- (7) 结（决）算审核；
- 2. 驻场服务；
- 3. 参与图纸会审并提出合理化建议；
- 4. 编制工程造价计价依据及对工程变更实行周清月结管理，对工程造价进行动态成本管控，每月提交动态成本报表和提供有关工程造价信息资料；对项目成本管控做专题研究，并形成相关研究报告；
- 5. 参与委托人成本管控体系智慧化的建设及应用；
- 6. 按招标人要求参与与本项目全过程造价咨询相关的其他工作；
- 7. 凡是涉及需造价咨询出具造价意见的相关工作，均由全过程造价咨询服务单位承担，具体详见本合同第四部分补充条款。
- 2.2 以下工作内容不属于本合同服务范围：基坑工程及前期工程。
- 2.3 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
☑决策阶段	☑投资估算	□编制☑审核□调整
	☑经济评价	□编制☑审核□调整
	□其他	
☑设计阶段	☑设计概算	□编制☑审核□调整
	☑施工图预算	☑编制□审核□调整
	□其他	
☑发承包阶段	☑工程量清单	☑编制□审核□调整



本页为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

<input checked="" type="checkbox"/>	配合委托人	
<input checked="" type="checkbox"/>	与全过程造价咨询相关的工作	

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、配合完成决算及保修阶段之日 止，暂定时间 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日止。

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，编制说明需详细；
2. 工程量计算准确，准确率在 95% 以上（包括 95%）；
3. 咨询人初审的结算造价与深圳市建设工程造价管理站审定价相差应小于 4% 以内（不含 4%）；
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. 计价文件格式应符合深圳市相关计价要求，其中工程量清单格式应满足深圳市建设工程电子标书编制的要求。
8. 项目实际结算总价应控制在概算/目标成本内。

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： 固定总费率

2. 签约合同价（暂定价咨询酬金）为： 壹仟叁佰陆拾陆万陆仟捌佰壹拾陆元 人民币（大写）（¥13,666,816.00 元），适用税率 6 %，不含税价为： 壹仟贰佰捌拾玖万叁仟贰佰贰拾贰元陆角肆分 人民币（大写）（¥12,893,222.64 元），固定总费率 0.32 %。

合同金额

本项目咨询酬金包括由咨询人为完成本合同所规定的工作内容、职责和义务所发生的全部费用，包括但不限于文本印刷费、评审会费用、成果论证费、公开展示费、成果编制费、仪器设备的使用和管理费、资料购买费、样品及其包装运输费、快递费、外出考察费以及为办理各项审批手续、提供办公和交通便利所发生的费用、现场服务费、驻场费、赶工费、咨询组织费、差旅费、调研费、所有咨询人员工资和福利、保险、现场生活条件、交通费、办公设施和设备、通讯设备、管理费、利润、税金、版权、专利使用费、培训、专项委托第三人的服务费以及其它费用和开支。除合同另有约定外，咨询酬金不因工程进度、开发周期等因素变化而调整。合同价包含咨询人为委托人提供的 3 套斯维尔全专业密钥及 3 套广联达全



本页面为合同原件扫描件，如有需要，可提供原件查验

(本页是合同签署页)

甲方：深圳香蜜湖国际交流中心发展有 限公司(公章)	乙方：深圳市中建达工程项目管理有限 公司(公章)
法定代表人或其委托代理人 (签名)	法定代表人或其委托代理人 (签名)
组织机构代码：91440300MA5G02M062	组织机构代码：91440300779856944E
地址：深圳市福田区福田街道福安社区 深南大道 4009 号投资大厦 18A1	地址：深圳市福田区深南大道 6011-8 号 深铁置业大厦 19 楼
邮政编码：51800	邮政编码：518000
电话：0755-82988001	电话：0755-83808658
传真：	传真：0755-83808658
电子信箱：	电子信箱：zxt@zjdzx.com

合同签订日期：2022年5月10日

签订时间



### 附件 7 项目团队一览表

#### 14.7 拟投入本项目人员情况

##### 项目管理班子人员配备情况一览表

序号	姓名	在投标人单位担任的职务	在本项目中担任的职务	执业资格	职称	学历及学位	从事本类项目工作年限	证明材料所在资信文件页码
1	吴影玲	土建部经理	项目负责人	一级造价工程师	高级	本科/学士	14	P182-P185
2	梁春梅	技术总工	土建负责人	一级造价工程师	高级	研究生/硕士	28	P186-P191
3	周铁汉	安装部经理	安装负责人	一级造价工程师	中级	大专	29	P192-P196
4	巫家敏	资料员	资料员	/	/	大专	4	P197-P198
5	董智勇	审计部经理	审计负责人	一级造价工程师	高级	本科/学士	32	P199-P202
6	魏海军	土建组长	精装修工程师	一级造价工程师	中级	大专	17	P203-P205
7	李少君	土建组长	幕墙工程师	一级造价工程师	中级	大专	10	P206-P208
8	丁健	土建组长	BIM 工程师	一级造价工程师	中级	本科/学士	26	P209-P211
9	唐凌燕	安装组长	电气工程师	一级造价工程师	中级	本科/学士	9	P212-P214
10	覃慧纳	安装组长	给排水工程师	一级造价工程师	中级	本科/学士	13	P215-P217
11	王祎	安装组长	暖通工程师	一级造价工程师	高级	大专	23	P218-P221
12	王赛	安装组长	弱电工程师	造价员	/	本科/学士	18	P222-P224

181

58



## 四、企业信用情况

**国家企业信用信息公示系统**  
National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

**深圳市中建达工程项目管理有限公司** 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91440300779856944E  
注册号: 440301103646682  
法定代表人: 杨学敏  
登记机关: 深圳市市场监督管理局  
成立日期: 2005年09月07日

发送报告  
信息分享  
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | **列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息** | 公告信息

■ 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 | 上一页 | 下一页 | 末页

### 查询链接:

<https://shiming.gsxt.gov.cn/%7BE9B27D53D85A5B251F310280BA50D05B75786C56D4D933C7088A012F22F0D0FECDC02ADE119387F9078CF20C182B3FBDB1CA6DF20833A0102B8C3484BF9A838A836883688394E0C90B22E094FA8707D5D23E04EE6EC8FB704A166F16FD1650443AC4D0DD5D673B42A942A942A9-1763006505018%7D>



## 五、违法转包分包承诺书

### 不违法转包分包承诺书

(招标人)：深圳市龙华区建筑工务署

我单位参加招标编号(标段编号) 2306-440309-04-01-161439004001，龙华区口腔专科医院(全过程造价咨询)的招投标活动，若有幸成为中标人，为保证本工程项目按招标文件和我方投标文件顺利实施，我方郑重作以下承诺：

1、我方声明在本项目投标活动中无出借(租)企业资质、围标串标、弄虚作假行为，违者承担相应的法律和经济责任；

2、承诺工程实施过程中不发生违法分包、转包、挂靠等行为，违者承担相应的法律和经济责任；

3、承诺按期签订施工合同，按期进场，按期开工建设，严格按照合同约定履行合同并保证工期、质量和安全；

4、承诺投标文件中确定的项目班子全员到岗，未经批准不得变更；

5、承诺严格执行廉政建设和反腐败的法律和法规，不发生违法乱纪行为；

6、承诺在项目实施过程中，服从招标人和监理单位的现场管理，积极配合相关管理部门的检查、调查工作。

7、严格控制电缆等施工主要材料质量，杜绝不合格电缆等施工主要材料使用于本工程。

8、使用符合《非道路移动柴油机械排气烟度限值及测量方法》(GB36886-2018)国家标准要求的非道路移动机械。

承诺人：深圳市中建达工程项目管理有限公司(公章)

法定代表人(签字或盖章)：

联系电话：0755-83808658 传真：0755-83808658

承诺日期：2026年05月18日





## 六、诚信投标承诺书

### 诚信投标承诺书

致（招标人）：深圳市龙华区建筑工务署

我方将严格执行建设工程招标投标有关法律法规，完全理解和接受龙华区口腔专科医院（全过程造价咨询）招标文件所有内容，并承诺一旦我方中标后，完全按照招标文件的约定，就企业有关情况作出如下承诺：

1、我单位承诺一旦中标，完全按照招标文件中的施工合同条款与贵司签订施工合同。

2、我单位承诺在工程实施过程中不挂靠、不转包、不转让工程。

3、我单位在参加投标活动中，截止至截标之日，不存在以下情形：

(1) 近 3 年内（从招标公告发布之日起倒算）投标人或者其法定代表人有行贿犯罪记录的；

(2) 近 1 年内（从截标之日起倒算）因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的；

(3) 因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被建设部门给予红色警示且在警示期内的；

(4) 拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正的；

(5) 项目经理（建造师）的任职数量达到规定限额的，或因不良行为红色警示（或等同处罚）等被建设行政主管部门管理系统锁定的；

(6) 被建设或者交通部门信用评价为红色且正处于信用评价结果公示期内的；

(7) 近 3 年内（从截标之日起倒算）曾被本项目招标人履约评价为不合格的；

(8) 近 2 年内（从截标之日起倒算）曾有放弃中标资格、拒不签订合同、拒不提供履约担保情形的；

(9) 因违反工程质量、安全生产管理规定，或者因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为，正在接受建设、交通或者财政部门立案调查的；

(10) 依法应当拒绝投标的其他情形。

4、如果招标人在“政府官方网站或者政府备案资料”查询我单位存在上述情形且未在投标文件中提供相关主管部门出具的免责证明文件的，我方愿意接受：

(1) 取消投标资格、取消中标资格；





(2) 投标担保金额将全部被没收，给贵方造成的损失超过我方投标担保金额的，贵方还有权要求我方对超过部分进行赔偿；

(3) 招标人今后可拒绝我方参与投标；

(4) 建设行政主管部门或相关主管部门对我方作不良行为记录、行政处罚。

投标人全称（单位公章）：深圳市中建达工程项目管理有限公司

法定代表人（签字或盖章）：



单位地址：深圳市福田区南园街道滨江社区东园路 7 号东园大厦 306A

邮政编码：518042

电 话：0755-83808658