

标段编号： 2411-440305-04-01-25950001Y001

深圳市建设工程其他招标投标 文件

标段名称： 深圳湾超级总部基地中央绿轴综合工程项目（商业、文化及公共服务设施）全过程造价咨询服务

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

日期： 2026年07月09日

目录

一、投标人的同类工程经验（业绩）情况	2
（一） 皇岗村城市更新（第一期）项目	3
（二） 周六福总部大厦项目全过程造价咨询	19
（三） 紫荆文化总部大厦项目造价咨询	28
（四） 合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块工程造价咨询全过程服务	45
（五） 深圳南天电力（暂定名）项目全过程造价咨询服务	59
（六） 臻海置业沙井商住项目全过程造价咨询	73
（七） 深圳市龙岗区龙凤路南段全过程造价咨询服务	79
（八） 卓越九珑项目全过程造价咨询服务	89
（九） 深圳市坪山深中地块项目全过程造价咨询	97
（十） 海逸村（二期）项目全过程造价咨询	103
二、项目负责人资历及业绩	117
（一） 投标人项目负责人简历表	117
1. 学历证书	118
2. 职称证书	119
3. 执业资格证书	120
4. 社保证明	123
（二） 拟派项目负责人业绩一览表	124
1. 深圳国际会展中心配套商业用地 03-02 地块全过程造价咨询	125
2. 太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询	142
3. 中国风投大厦（暂定名）工程造价咨询服务	159
4. 华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务	171
5. 会展湾东城广场二期项目全过程造价咨询	189
6. 紫荆文化总部大厦项目造价咨询	205
7. 深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务	222
8. 臻海置业沙井商住项目全过程造价咨询	236
9. 京东深圳总部项目造价咨询服务	242
10. 深圳机场东项目(11-16-2 地块&11-23 地块)	256
三、投标人基本情况	273
1、营业执照	278
2、资质证书	279
3、房产证	282

一、投标人的同类工程经验（业绩）情况

同类业绩一览表

序号	建设单位	工程项目名称	合同签订时间	业态(是否含商业业态)	造价咨询服务 (是否含估算、概算、预算、结(决)算编制或审核)
1	深圳卓越皇岗旧城改造有限公司	皇岗村城市更新(第一期)项目	2023. 2	是	是
2	周六福珠宝股份有限公司	周六福总部大厦项目全过程造价咨询	2023. 8	是	是
3	紫荆文化股份有限公司	紫荆文化总部大厦项目造价咨询	2024. 2	是	是
4	深圳市新景发投资有限公司	合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块工程造价咨询全过程服务	2021. 6	是	是
5	深圳兄弟联合置业有限公司	深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务	2021. 11	是	是
6	深圳市臻海置业有限公司	臻海置业沙井商住项目全过程造价咨询	2022. 1	是	是
7	深圳市保捷房地产开发有限公司	深圳市龙岗区龙凤路南段全过程造价咨询服务	2022. 5	是	是
8	深圳卓越南山房地产开发有限公司	卓越九珑项目全过程造价咨询服务	2022. 11	是	是
9	深圳市润商房地产有限公司	深圳市坪山深中地块项目全过程造价咨询	2022. 11	是	是
10	深圳市深汕特别合作区城市建设投资发展有限公司	海逸村(二期)项目全过程造价咨询	2021. 1	是	是

注：填写要求详见《资信标要求一览表》，并后附相应证明材料。

(一) 皇岗村城市更新(第一期)项目

皇岗村城市更新(第一期)项目造价咨询服务合同

皇岗村城市更新(第一期)项目
全过程造价咨询服务合同

甲方(委托单位): 深圳卓越皇岗旧城改造有限公司
深圳市皇岗实业股份有限公司

乙方(咨询单位): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

合同订立时间: 2023年2月

合同订立地点: 深圳市福田区

合同编号: _____

皇岗村城市更新（第一期）项目造价咨询服务合同

全过程造价咨询服务合同

委托方(以下简称甲方): 深圳卓越皇岗旧城改造有限公司【卓越】

深圳市皇岗实业股份有限公司【皇岗】

服务方(以下简称乙方): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工作顺利进行,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》及相关法律法规,签订本合同。

1. 合同文件内容及解释次序

构成合同的文件应能相互解释,互为说明。除合同条款另有约定外,组成本合同的文件及优先解释次序如下:

1.1 本合同;

1.2 法律、法规。

当合同文件出现含糊不清或不相一致时,在不影响工作进度的情况下,由双方协商解决,双方意见仍不能一致的按第 10 条约定的办法解决。

2. 咨询工作内容、范围及工期要求

2.1 委托范围:

2.1.1 工程规模及工程概况(经济指标暂定,以规划验收为准):

项目名称: 皇岗村城市更新(第一期)项目

项目位置: 深圳市福田区皇岗村

项目范围: 全过程造价咨询服务

建筑面积: 约 380000 m²

2.1.2 委托咨询范围: 从项目立项起开始的设计方案成本测算、招标阶段到竣工决算及审计的

全过程、全专业的成本控制、合同管理和招标服务、优化及合理化建议等全面造价咨询顾问服务,包括但不限于土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、铝合金工程、机电工程、园林景观工程、照明工程、市政(道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气)工程、外立面装修工程、室内精装修工程、样板间装修工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、空调工程、家具工程、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程。乙方的造价审核工作须经甲方的复核及检查并

皇岗村城市更新（第一期）项目造价咨询服务合同

确认，至甲方认可。

2.1.3 服务内容见下表

阶 段		要 求
1	设计方案的 成本测算	1) 建筑方案测算
		2) 外立面方案测算
		3) 园林景观方案测算
		4) 铝合金门窗方案测算
		5) 精装修方案测算（包含售楼处装修成本测算）
		6) 其他方案成本测算
2	招投标阶段 (包括预算 定案)	1) 施工图纸会审。建立图纸审核的电子及书面台账；拿到招标图纸后必须先组织内部进行图纸会审，编制电子及书面图纸会审纪要；通过会审，预先发现图纸的错、漏、碰、缺，提供问题的合理化建议。并将会审结果通过电子及书面形式提交招标人。
		2) 根据甲方提供的图纸、图纸会审纪要及甲方相关要求，根据深圳市（或广东省）计价规范、总包战略施工合同及其他相关规定编制总包施工图预算。包括为各项工程提供精确而详细的工程量清单（列明项目及工程量）或单价细目表（列明项目、工程量由投标人填报），具体方法需经招标人认可。根据招标人工程进度要求，如需在方案图或初步设计阶段即进行招标工作，中标人须以专业经验积极配合，在招标文件中提供全面完整、描述清晰、充分考虑施工计价所需的清单列项和合理的暂估工程量，满足招标人招标各阶段的灵活性和速度要求。如果需要与投标单位对增补的工程量进行核对时，中标人安排人员及时、认真完成工程量的核对，必要时做相关分析报告，并将计算底稿及审核结果报送招标人，同时提供成果文件的电子文档及工程量计算底稿。
		3) 参加答疑会，对投标单位提出的工程量疑问，协助甲方进行答疑，并进行工程量复核，招标答疑回复准确。
		4) 在开标前，按照招标文件（包括图纸、技术规范等）为各承包工程、材料供应、设备供应等的工程量清单或单价表做出详细的价格评估，对有关工程提供参考价计算，制定工程报价底标，对比成本计划进行分析，并于承包单位提交报价前一周提交标底。参考价须真实反映市场水平。根据招标人要求，协助招标人对回标文件进行回标分析。审核、分析收到的投标文件，包括详细的合同条款及价款的核对及分析，审核回标报价，编制回标报告，将所有分析、发现及意见提供予招标人做定标参考。

合同

皇岗村城市更新（第一期）项目造价咨询服务合同

		5) 协助招标人询标及议标讨论, 澄清各标书报价与合约上的问题, 协助招标人与投标单位进行合同、报价上的澄清、谈判; 直至最终签订合同。 6) 招标工作完成后或预算价确定后, 中标人根据招标人提供统计分析表格完成相应的指标分析工作, 同时以电子和书面形式提交招标人。 7) 如需进行无施工图招标, 乙方根据甲方提供的初步设计图及(或)已有相似物业类型的工程量清单, 按照甲方所要求的工程量清单标准编制模拟工程量清单, 并向甲方提供清楚、准确、完整的工程量清单电子文档(excel编制); 待定标及施工图完善后, 由乙方根据施工图编制工程量清单, 并与承包人核对工程量及单价, 经甲方复审后形成《审计报告》(一审)。 8) 当招标人需要招投工作按不同设计方案或材料进行同一项工程的报价以评定其性能价格比时, 中标人的招标文件和评议工作应配合招标人并满足其要求。 9) 总包施工图预算量价核对。在规定时间内完成与总包施工单位的量价核对, 确定总包合同价。核对工作及及时、准确; 对核对后的确认价格(或工程量)与提报预算价格(或工程量)的差异进行分析, 给出差异原因。
3	施工阶段	1) 对施工方案进行经济分析, 提供分析报告及合理化建议。 2) 付款申请审核。依据招标人与承包商签订的合同、承包商的申请资料、工程已完实际进度和材料、设备到场数量及监理意见, 评估、审核每月应支付给承包商的工程进度款的发放进行付款审批, 付款审批应按时完成、审批准确、严谨。 3) 变更估价、变更价款审核。中标人应熟悉图纸和现场实际情况, 当设计变更或现场洽商变更出现时, 应在招标人批准签证之前, 负责提供该项费用的估算, 提供变更、签证的合理化建议。咨询造价审核时间依据甲方相关要求执行。变更估价时间最多不能超过 1 天。 4) 工程索赔审核。现场发生索赔及反索赔时, 中标人协助收集整理相关数据资料, 结合现场情况, 审核及评估施工单位提出的索赔, 编写索赔条款或反索赔应对策略, 并参加谈判工作。对总包及(或)各分包单位提供的工期及费用索赔, 向甲方提供专业评估意见及估算书。 5) 设计变更与现场签证符合流程。设计变更与现场签证内容准确性、严谨性; 收到变更、指令单后, 现场咨询应与经办工程师充分沟通, 结合合同条款与现场实际情况, 掌握隐蔽、返工、拆除等审核控制点, 做到计算依据充分, 价格及工程量来源描述清晰。 6) 配合按月审结工作。对具备条件的变更及签证做到一单一结, 月结月清。签证审核时间最多不能超过 2 天。 7) 协助甲方进行动态成本管理。每月 25 日前, 向甲方提交当月设计变更及现场签证等动态成

皇岗村城市更新（第一期）项目造价咨询服务合同

		本汇总台账。变更台账应真实、全面反映成本的动态变化。 8) 现场巡查: 参加主要隐蔽工程及工程验收工作并完成确认手续; 以合同清单及图纸为依据, 核实现场与清单及图纸施工不符的地方, 每月反馈, 与施工单位、项目部及时沟通; 对现场发生的无效成本每月反馈, 分析原因并提出建议。
4	结算阶段	1) 配合总分包工程结算。建议结算计划及控制结算完成进度, 保证预结算流程符合卓越地产要求, 预结算及时、准确、资料完整。 2) 按照招标人的要求进行预、结算的编制、图差计算、合同价确定、合同结算、竣工结算审核, 出具审核报告, 配合招标人完成结算造价分析并提供成果文件。 3) 配合甲方完成办理三算单业务。
5	其他工作	1) 收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件, 及时通知招标人, 对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析, 向招标人预警。 2) 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询, 协助招标人获取、分析房地产公司的成本指标。 3) 招标人提供专业管理的相关培训及接受招标人关于制度等方面的培训。 4) 中标人需每周提供周工作综述。 5) 对有关本项目在结算、决算过程中出现的合同外工程费用项目, 依据深圳市的一般行业惯例, 参考相关定额及造价信息, 向招标人提供评估咨询服务。 6) 收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件, 及时通知招标人, 对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析, 向招标人预警。 7) 保修期保修金支付及结算。 8) 每个阶段提出优化及合理化建议。

2.2 咨询项目的工期要求:

- 1) 土石方、基坑支护工程招标工期: 满足甲方进度需要。
- 2) 桩基础工程招标工期: 满足甲方进度需要。
- 3) 精装修工程招标工期: 满足甲方进度需要。
- 4) 其它分包合同清单编制: 满足甲方进度需要。
- 5) 变更签证审核工期: 满足现场进度需要, 现场零星变更签证做到月结月清, 具体以甲方要求为准。
- 6) 结算审核工期

合同

皇岗村城市更新(第一期)项目造价咨询服务合同

A、总包结算: 满足甲方进度要求。

B、分包结算: 满足甲方进度要求。

7) 乙方需在甲方要求的时间内向甲方提供相应成果, 不得影响项目发展正常进度, 否则每逾期壹日, 扣减该承包范围内造价咨询服务结算费用的千分之壹 (1%)。

8) 咨询服务时间: 从本工程筹建时起至本工程确定竣工决算价格、完成决算报告的时间为限, 最晚不超过竣工后 18 个月。乙方驻现场咨询人员的现场服务起止时间: 从土方单位进场到入伙后 3 个月。

2.3 工作要求:

- 1) 投标人对招标人提供的服务, 以一个固定的项目组的形式进行, 项目总负责人 1 人, 现场必须派驻最少 1 人驻场, 驻场时间每周不少于 5 天。驻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, 驻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, 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。
- 2) 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。
- 3) 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。

3. 咨询酬金的计价方式

1) 合同范围内的咨询酬金:

详见价格清单

合同暂定总价(即: 咨询酬金, 大写): 4,513,603.00 元 (肆佰伍拾壹万叁仟陆佰零叁元整)。

税率 6%, 税金为 255,486.96 元 (贰拾伍万伍仟肆佰捌拾陆元玖角陆分)。

2) 咨询酬金已包含乙方为完成合同内容所发生的人工费、管理费、交通费、通讯费、住宿费、现场服务费、税费、规费、按照合同要求乙方向甲方提供的所有文件的编

的工作计划。如甲方对上述工作计划提出任何修改意见时，乙方则应在收到甲方要求修改的书面文件后三(3)个工作日内，对工作计划进行相应的修改后再次提交甲方，直至甲方最终通过。乙方应严格按照甲方最终确认的工作计划提供本项目的造价咨询服务。

6.2.11 乙方在接到甲方提供的造价资料时，应认真清点资料，如甲方提供的图纸和资料不完整，乙方应在当天以书面形式向甲方进行提示，若因乙方未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误，所引起的损失概由乙方负责。同时，乙方应保管好甲方提供的资料并在完成工作后及时归还。

6.2.12 乙方必须按甲方的要求格式提供咨询成果，提供书面资料的同时必须提供相应的电子文档，乙方完成的咨询工作必须有工程量计算底稿，甲方有权利抽查及索取计算底稿的复印件。

6.2.13 乙方内部要建立复核机制，保证咨询成果的准确、及时、完整；

6.2.14 乙方对驻项目现场人员具有安全教育的义务，若出现乙方自身引起的人员安全事故，由乙方承担相关费用。

6.2.15 乙方要确保常驻项目现场人员一台电脑，电脑的配置要符合甲方的要求，建立网络信息平台，便于信息传递的及时性、准确性，达到甲方信息化管理的要求。

6.2.16 乙方对驻项目部人员具有管理和培训的义务。

6.2.17 每单委托对应一项咨询成果。提交给甲方的每项咨询成果（成本对标指标可除外）都需乙方的项目负责人或更高层级进行复核，并有复核记录。

6.2.18 配合甲方对乙方咨询成果的复核，按要求提供所需资料；

6.2.19 准备洽谈资料，与施工单位进行造价洽谈；

6.2.20 按甲方要求完成造价咨询工作，并整理经验数据，总结造价管理经验。

7.质量控制

7.1 工作质量

工程造价咨询工作质量标准为：

1) 造价咨询工作报告的审定结果应确保无错漏。

2) 乙方编制的估算、概算、预算、工程量清单、标底应全面反映施工图包含的内容，不得多项、漏项，工程量计算准确，清单特征描述准确、招标范围内清单编制完整、组价格

务合同

皇岗村城市更新(第一期)项目造价咨询服务合同

方要求
方,直
各询服

式清晰、清单编制说明清晰。考核指标为①清单特征描述准确率 $\geq 98\%$;②清单子目缺漏率 $\leq 1\%$;③编制说明以发生实际条数考核;以上数据的统计以偏离率每增加1%扣除单项目造价的千分之壹,编制说明偏离数量每增加1条,扣除单项目造价的千分之壹。

完整,
工作
在完

3)乙方提供的估算、概算、预算、工程量清单、标底应根据政府相关文件、甲方提供资料并结合市场情况合理确定。

4)乙方和施工单位核对后的审定价不能高于乙方向甲方提交的报告文件(预结算)3%以上;

子文
的复

5)乙方所提交的工作成果必须达到甲方的要求,文字清晰整齐,计算底稿必须条理清楚、步骤清晰,有较强的可复查性;

6)造价乙方未按合同条款、甲方的要求执行,或工作成果质量等达不到甲方的要求,乙方须及时进行整改、修正,直至符合甲方要求为止,且最后一次修正稿的提交日为乙方提交工作成果日;

,由

7)成本控制和优化

信息

造价乙方提交并经甲方认可的项目整体成本控制目标应为项目所在地市场正常合理水平并具有竞争性,在工程实施阶段,乙方有义务对已有方案提出优化建议;

需

8)如造价乙方不能按照上述质量要求进行工作,甲方将有权根据实际工作情况终止造价咨询服务合同;

9)造价乙方按甲方指示及要求,根据相关资料在方案和初步设计阶段分别提供不超过五版(次)的估算书,随建设进度调整的项目整体成本估算和项目整体成本控制目标不计版(次)。

7.2 检查和返工

7.2.1 乙方应在公司内部采取互审、项目经理审核的三级审核制度或其它可以确保工作质量的措施,并在提交的成果文件中体现各级审核意见并签名。

7.2.2 对于乙方提交的报告,甲方应在一个月内给予审核并提出意见。如甲方在一个月内未予答复,则视为甲方认可乙方的审核结果。

7.2.3 甲方审核发现工作质量达不到标准的部分,乙方应按甲方的要求重新进行计算、审核。

8.时效控制

得

各

8.1 总包工程标底预算、工程量清单编制:不超过40天

务合同

皇岗村城市更新（第一期）项目造价咨询服务合同

- 1) 付款方式: 咨询费用以固定酬金+浮动酬金的方式支付, 其中固定酬金占 70%, 浮动酬金占 30%。(固定酬金=工程建筑面积×咨询单价×0.7; 浮动酬金=工程建筑面积×咨询单价×0.3×项目评估分数对应支付比例; 各付款阶段评估标准见下表。
- 2) 每期进度款支付时, 需扣除当期罚款单中罚款金额。
- 罚款单中罚款金额以扣款单形式经甲方审核确认后并入进度款进行支付。

咨询费用占比及付款表

序号	阶段	占合同比例 (%)	成果确认后支付固定酬金的 85% (元)	考评结束后支付浮动金额的 85% (元)	合计应支付费率
一	设计前期阶段	10%			
1	概念、方案阶段	5.00%			
2	扩初阶段	5.00%			
二	施工图及招标阶段	50%			
1	完成土方、支护及桩基工程造价咨询	2.50%			
2	完成总包工程造价咨询	20.00%			
3	完成消防工程、人防工程造价咨询	1.50%			
4	完成幕墙及铝合金门窗、栏杆工程造价咨询	4.00%			
5	完成智能化及泛光照明造价咨询	1.00%			
6	完成公共部位装修造价咨询	2.50%			
7	完成景观及红线外绿化工程造价咨询	1.50%			
8	室内精装修部分造价咨询	15.50%			
9	完成其他工程造价咨询	1.50%			
三	施工过程服务工作付款	25%			
	按季度支付, 分 5 次平均支付, 按季	25%			

皇岗村城市更新（第一期）项目造价咨询服务合同

	度考核				
四	竣工结算阶段（完成结算报告咨询评价一次）	15%			
	竣工结算按照竣工查账面积及评价等级进行结算（3个月内支付剩余的结算款）				
五	现场配合奖励金（每季度按甲方审核金额全额支付，具体详见现场配合奖励金发放细则）				
六	驻场服务费（按月支付）				
	总计	100%			

付款说明：说明：

- 1、具体项目中如某阶段或某单位工程未提供咨询服务，费用从合同总价中按比例扣除。
- 2、浮动酬金按项目评估分数对应支付比例计算，未获得部分在结算时不予支付。
- 3、如结算需要第三方咨询公司复审，复审核减金额超过原结算审核金额 1.5% 时，按超出金额 3% 扣除咨询费。
- 4、现场配合奖励金按季度发放，支付对象为现场派驻工程师或后台工作人员，奖金分 3 个级别，考核为 A 级奖金 4500 元、考核为 B 级奖金 3600 元、考核为 C 级、D 级、E 级无奖金，每季度最多支付 2 个名额，考核评价表见附件 4。

A 级：得分大于或等于 90 分时，考核评定为 A 级

B 级：得分小于 90 分且大于或等于 80 分时，考核评定为 B 级

C 级：得分小于 80 分且大于或等于 70 分时，考核评定为 C 级

D 级：得分小于 70 分且大于或等于 60 分时，考核评定为 D 级

E 级：得分小于 60 分，考核评定为 E 级

现场配合奖励金总额为建筑面积×0.5 元/m²，根据附件《现场配合奖励金发放细则》发放至合同服务周期结束，总额不超过此单项费用，至合同结束此项费用未发放完也不补发。

结算付款

- 1 所有合同约定结算完成后付到咨询费总金额（含固定酬金和浮动酬金）的 85% 暂停支付。

服务合同

皇岗村城市更新（第一期）项目造价咨询服务合同

定及政

行为、疏忽或过错，导致甲方遭受任何损失或需要向第三方承担任何责任时，乙方均须对甲方遭受的损失或承担的责任进行赔偿，赔偿金最高限额为本工程全部咨询费。

托价格
扣除。

14.1.5 乙方的责任期即建设工程咨询合同有效期。乙方在责任期内，应当履行建设工程造价咨询合同中约定的义务。如因乙方造价咨询服务错误或不完善致使甲方造成损失的，甲方有权根据损失程度要求乙方向甲方支付赔偿金，赔偿金最高限额为本工程全部咨询费。

乙方违

14.1.6 未经甲方书面同意，乙方不得擅自更换项目团队成员，情节严重者，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿由此给甲方造成的其他损失。

争权要

14.2 争议的解决方式

甲方、乙方在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，任何一方可以向工程所在地人民法院提请诉讼解决。

金的
贷款

14.3 合同解除

14.3.1 双方协商一致，可以解除合同。

14.3.2 将承包的全部或部分工作转包给他人，或肢解后以分包的名义分别转包给他人，甲方有权解除合同。

按合

15.合同生效与终止

15.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

15.2 发生以下任一情形时，本合同立即终止：

15

15.2.1 甲乙双方履行合同文件的全部义务，乙方按约定向甲方交付全部委托工作的报告，双方竣工结算款支付完毕，本合同即告终止。

三，

15.2.2 双方协商一致，以书面协议的方式终止本合同。

一步

15.3 在本合同有效期内，甲方有权随时以书面通知的方式解除本合同，乙方应在收到甲方的书面通知后三十(30)日内，停止其根据本合同所提供的全部造价咨询工作，并不开始进行任何新的工作；甲方则应按照乙方已实际完成的工程量向乙方支付咨询费。本合同自甲方结清咨询费后终止。

作
同

15.4 合同终止后，甲乙双方应当履行通知、协助、保密等义务。

约

15.5 本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，具有同等的法律效力。本附件与本合同具同等法

皇岗村城市更新（第一期）项目造价咨询服务合同

律效力，双方均须签署本合同附件。

15.6 特别约定（本特别约定同样适用于本合同附件中的各种协议书及承诺函等）

1.三方协商一致，本合同项下的全部费用由【卓越】承担，【皇岗】不承担因【卓越】未按照本合同约定付款义务而产生的任何责任。

2.三方协商一致，因实施本合同所产生的一切法律责任均由【卓越】承担，与【皇岗】无关。

3.三方协商一致，【皇岗】有权依法依约监督本合同履行情况，对本合同实施的质量、进度、安全、环保等内容进行全过程监督，并有权对本合同的履行提出建议及要求，（施工/设计方/造价咨询等）应当采纳。若（施工/设计方/造价咨询等）拒不履行的，【皇岗】有权要求【卓越】停止支付工程款并要求（施工/设计/造价咨询方等）承担违约责任，并解除本合同。

16.合同附件：

- 附件 1 施工阶段造价咨询服务工作要求
- 附件 2 造价咨询单位项目人员配置表
- 附件 3 “业务委托单”格式
- 附件 4 委托方移交资料清单格式
- 附件 5 全过程造价咨询评价表
- 附件 6 造价咨询工作明细表
- 附件 7 廉洁合作协议
- 附件 8 造价咨询保密协议
- 附件 9 深圳房地产采购联盟供方信用记录共享协议

（以下无正文）

签署页

甲方(盖章): 深圳卓越皇岗旧城改造有限公司
法定代表人:



邵

第 26 页 共 49 页

服务合同

皇岗村城市更新（第一期）项目造价咨询服务合同

委托代理人: _____

联系人: _____

越】未

联系电话: _____

时间: 2023 年 月 日

岗】无

量、进

甲方(盖章): 深圳市皇岗实业股份有限公司

二/设计

法定代表人: _____

良【卓

委托代理人: _____

联系人: _____

联系电话: _____

时间: 2023 年 月 日

乙方(盖章): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

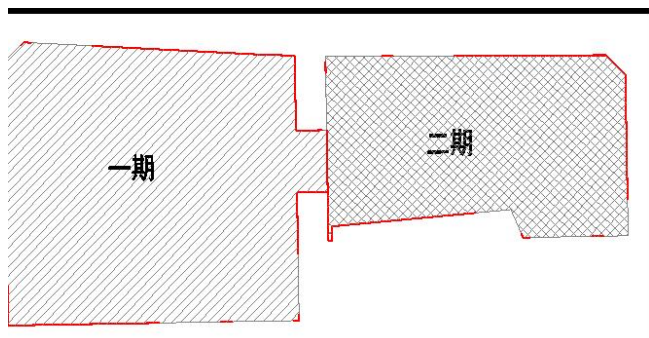
法定代表人: _____

委托代理人: _____

联系人: _____

联系电话: _____

时间: 2023 年 月 日

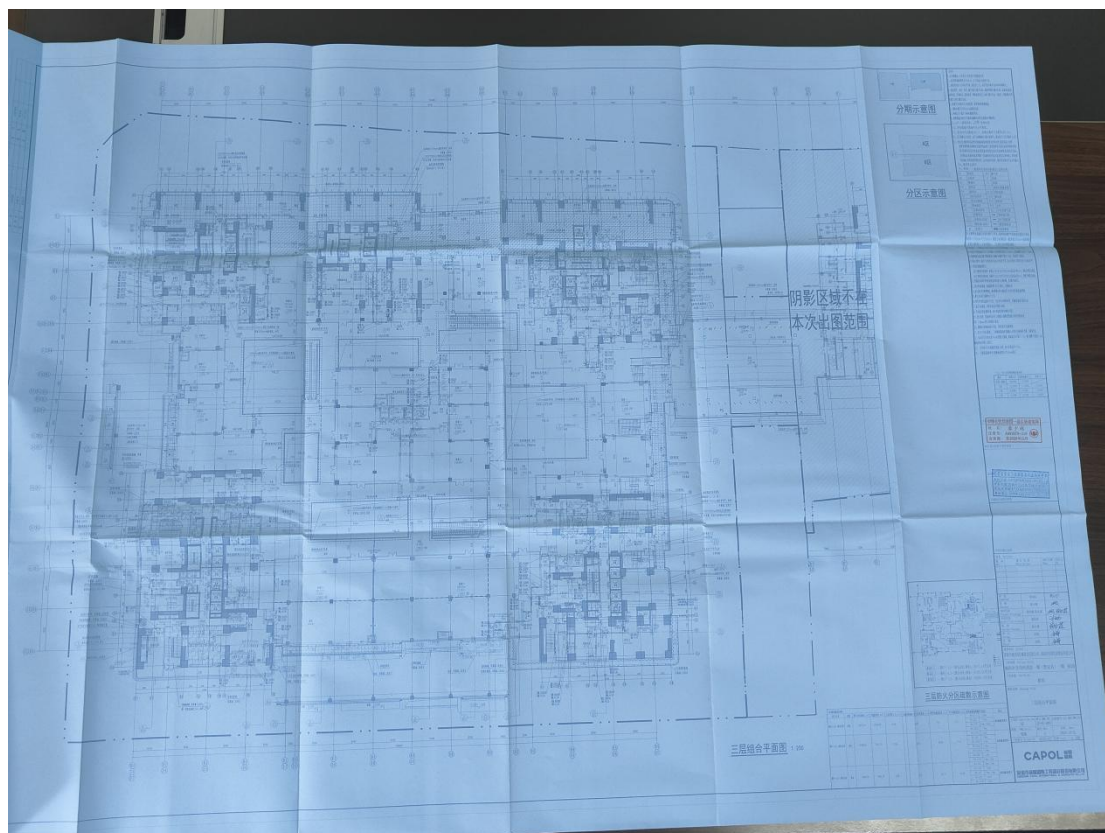
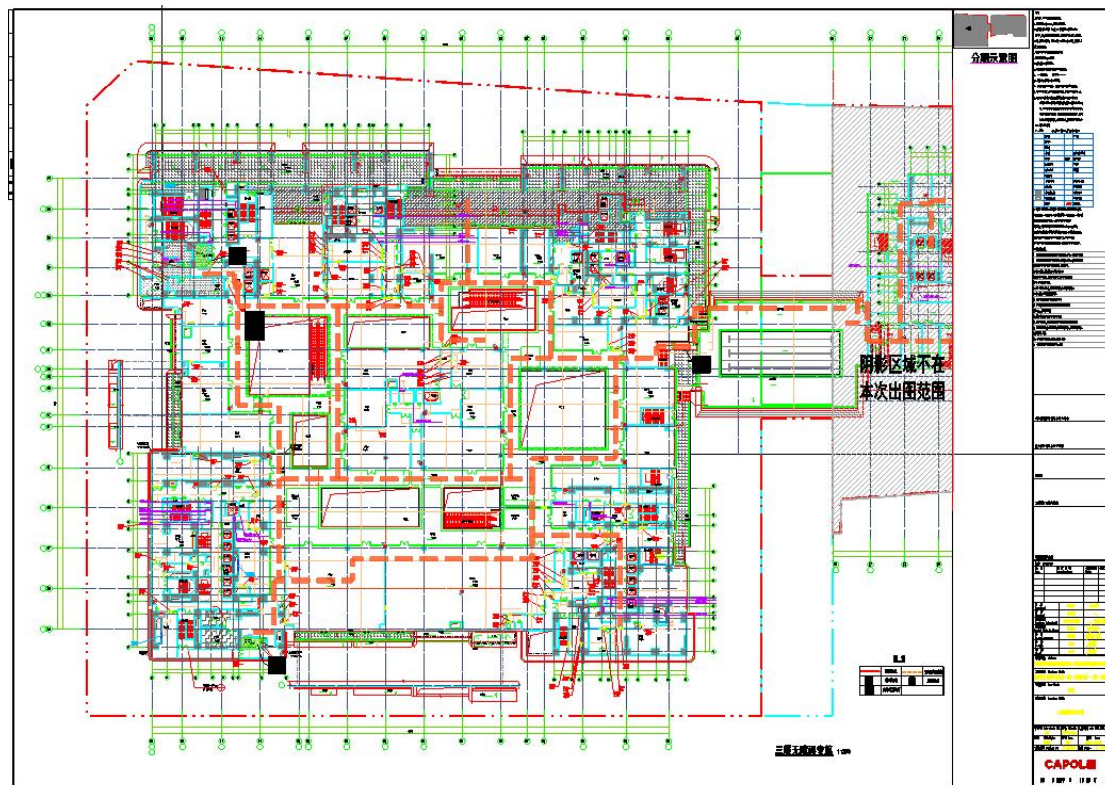


分期示意图

说明:

1. 各层楼梯间、公共防火门均设置声光报警推打铃。
2. 未注明的墙体厚度为200mm, 尺寸线标注为墙体中线。
3. 商业所有出入口均采用平坡, 坡度为: 20。本层平面中踏步为灰砂砖砖砌踏步。
4. 除注明外, 水井、电井、燃气井门做200高。消防控制室门做300高。泳池设备机房、加压机房、空调机房、新风机房、排烟机房等为C20砼门做200高。风机房、消防器材室等设置C20砼门做200高。
5. 扶梯下方净高不足2米的位置, 需要增设防碰措施。
6. 消防电梯门口设计5mm高防水反坎。
7. 电梯层门不低于1h耐火极限的要求。
8. 透明幕墙后的柱子及墙体涂刷颜色涂料(有背板处不做涂料)。
9. ∇ 建筑标高; ∇ 结构标高H(结)
10. 所有幕墙详幕墙专业公司图纸。

审 定 Examined	符润红	符润红
审 核 Checked	龚少越	龚少越
项目负责 Project Principal	龚少越, 陈礼雄	龚少越, 陈礼雄
专业负责 Special Field in Charge	梁发勇	梁发勇
校 对 Design Checked	陈礼雄	陈礼雄
设 计 Design	余梅	余梅
绘 图 Drawn	余梅	余梅
建设单位 Client 深圳卓越皇岗旧城改造有限公司、深圳市皇岗实业股份有限公司		
工程名称 Project Title 福田区皇岗村改造一期（暂定名）一期一标段		
子项名称 Sub-Title 裙房		
图纸名称 Drawing title 三层无障碍专篇		



(二) 周六福总部大厦项目全过程造价咨询

合同编号: ZLF-CT-CSC-009

周六福总部大厦项目 建设工程全过程造价咨询合同

委托单位: 周六福珠宝股份有限公司
代建单位: 悉地国际设计顾问(深圳)有限公司
咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

2023 年 8 月

周六福总部大厦项目

建设工程全过程造价咨询合同

周六福总部大厦项目

建设工程全过程造价咨询合同

委托单位（甲方）：周六福珠宝股份有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

代建单位（丙方）：悉地国际设计顾问(深圳)有限公司

【周六福总部大厦】项目（以下简称“本项目”）由甲方委托丙方代为建设，丙方全权代表甲方执行项目建设管理职能并向甲方汇报工作，甲方指令通过丙方向乙方进行传达，乙方直接接受丙方指令并向丙方汇报日常工作。三方经友好协商，现就甲方委托乙方完成本项目的相关全过程造价咨询工作事宜，达成一致意见，特订立本合同，以供三方共同遵守。

为进一步明确责任，保障签约各方的利益，保证乙方服务工作顺利进行，经签约三方友好协商，在签约三方自愿以及完全清楚、理解本合同的基础上，按照《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，签订本合同。

1 合同文件内容及解释次序

构成合同的文件应能相互解释，互为说明。除合同条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释次序如下：

- 1.1 本合同签订后三方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更、补充协议等书面协议；
- 1.2 本合同；
- 1.3 招标文件；
- 1.4 法律、法规。

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

当合同文件内容含糊不清或相互矛盾时，按照下述顺序作出解释，即：如顺序在前的合同文件中没有规定，则三方按照顺序在后的相关文件约定或者规定执行；如前后文件约定或者规定内容互相矛盾时，按照顺序在前的文件约定或者规定执行。

周六福总部大厦项目

建设工程全过程造价咨询合同

当同一份文件中内容相互矛盾，三方应另行协商解决，协商无法达成一致的，以甲方最终确认的为准。

2 咨询工作内容、承包范围及工期要求

2.1 委托内容：周六福总部大厦项目全过程造价咨询

2.2 委托咨询范围：

2.2.1 服务范围：为建成本项目所需完成的所有工程，包括但不限于建筑安装工程、装饰工程、室外总体工程、景观绿化工程、红线内外配套工程一切工程事项（含三通一平）。

2.2.2 服务内容：包含前期阶段、招投标阶段、施工阶段和结算阶段等项目建设的全过程造价咨询服务，并根据甲方要求进行阶段驻场服务。具体内容为：

- 前期阶段：包括但不限于目标成本测算、项目对标分析、设计优化、方案经济比选等过程中的成本测算、数据分析及限额设计复核；
- 招投标阶段：招标文件编制、清单编制、招标控制价编制、发标、澄清答疑、清标及商务评标报告、合同文件打印装订；
- 施工阶段：付款审核、签证变更预估、核定，批价，重计量，索赔反索赔测算，动态成本报表编制，参加相关会议；
- 结算阶段：结算审核及造价指标分析。

2.2.3 工程规模：

本项目规划建设用地面积 3680.06 m²，计容建筑面积 28200 平方米，其中：研发用房 25020 平方米，商业 3080 平方米，物业服务用房 100 平方米，地下约 8800 平方米，车位 141 个，地下 3 层，建筑高度限高 150m，绿化覆盖率>30%。以上不含核增面积。

2.3 具体服务内容和技术要求如下：

2.3.1. 方案及设计前期阶段

- 方案设计阶段：针对方案设计乙方向甲方提供类似项目造价经验数据，供甲方参考。从价值工程（功能/价格比）的角度参与方案设计的比选和优化，提供多种方案技术经济比较和提出优化建议。
- 随着方案的深化，乙方提供价格比较建议，协助甲方并配合设计单位进行限额

设计或设计方案的优化工作, 选择经济合理之方案。

2.3.2 施工图设计阶段

- 施工图阶段: 乙方根据施工图设计编制清单及施工图预算, 并提供施工图预算报告, 包括桩基数量的含量、混凝土含量、钢筋及预埋件重量的计算、幕墙面积与总建筑面积比率、地面装修面积与总建筑面积比率、室内外墙面装修面积与总建筑面积比率等。如有任何引起工程成本超支的因素, 如重大设计变更、市场价格大幅度变动, 及时向甲方及有关单位提出咨询意见。
- 乙方根据施工预算和工程进度表, 协助甲方制定资金流量表及用款计划用作资金规划。
- 乙方需根据甲方要求参加设计交底及成本管理组织的协调会。

2.3.3 招投标(招标)阶段

- 乙方根据甲方要求, 配合协助甲方确定招标项目的商务条件, 包括投标报价的计价原则, 报价格式, 招标文件的编制、编制或审核工程量清单, 确保清单项目工程量准确、特性描述详尽, 编制招标控制价供甲方参考。视甲方需要组织评审会议, 参与商务回标分析, 向甲方提供专业分析意见; 对招标工程应用的合同体系和条款、招标形式、标段划分及承包合同的形式等提出合理方案供甲方选择。
- 乙方在评审阶段重点做好商务回标分析工作, 包含但不限于以下工作内容:
 - (1) 对所有报价进行算术错误复查;
 - (2) 对工程量大的单价和单价过高于或过低于投标均价的项目要重点审查, 并提供市场价格作比照;
 - (3) 对工程总价、各项目单价及要素价格的合理性进行分析、测算;
 - (4) 在评审阶段向甲方提交书面回标分析报告。回标分析报告应能反映出(1)~(3)项内容, 必要时草拟询标问卷。
- 乙方协助甲方与有关单位进行合同谈判及协议合同金额, 促使合同条款更趋严密。
- 乙方根据需要提供国内、外同类建筑的造价, 设备、材料单价等市场行情, 供甲方参考。

2.3.4 施工阶段

- 乙方为甲方提供工程成本目标控制建议,协助甲方完成目标成本的编制。并从专业角度与其他顾问单位紧密协作、运用技术、合同等手段有效控制成本,并对不同的施工方案提供经济性比选,提供优化建议。
- 乙方在收到施工图纸后的一个月对于招标阶段暂定工程量进行复算/重计量(调整合同总价)并负责对施工单位提交的施工图预算/或工程量及价格进行审核,经审核并经甲方书面批准后的施工图预算将作为工程进度付款控制或签订总价包干协议及工程结算的依据。
- 乙方对有意向的工程变更、设计变更进行造价估算,且在收到甲方完整资料以后最晚不超过 2 个日历天(遇重大变更,甲方同意可适当延长)提交变更部分预算,并向甲方提供工程变更引起的造价增减分析意见。
- 乙方根据甲方确认的设计变更和现场签证,进行核算并协助甲方调整动态成本。
- 乙方根据工程进度和监理工程师及甲方认定的工程完成情况,在施工承包合同约定的时间内核实已完工程量产值,按甲方认可的支付清单格式向甲方提供工程中期付款的审核证明及建议。
- 乙方需审核各类需要单独批价的材料设备价格,提出批价建议,并附市场询价资料。
- 在合同履行过程中,乙方对施工单位、各类设备及材料供应单位及其他有关单位提出的索赔要求进行审核,向甲方提出处理意见。协助甲方依据合同向施工单位、各类设备及材料供应单位及其他有关单位提出索赔要求,准备索赔依据并与被索赔单位进行协商后最终确定索赔额度。
- 乙方根据甲方要求参加施工现场例会及甲方要求的其他会议。参加甲方组织的成本例会,集中梳理并解决合同执行过程中的问题,并根据甲方要求编写会议纪要。
- 乙方需提交月度/年度全过程造价咨询报告。
- 乙方协助甲方建立成本信息平台的管理工作,包括但不限于以下工作内容:
 - (1) 乙方工作范围内的所有项目成本经济资料的汇集;
 - (2) 乙方需根据甲方要求提供项目建设期的造价信息资料,包括已建、拟建、在建工程的造价指标、设备、材料产品等即时信息。

2.3.5 竣工结算阶段

- 乙方需协助收集有关工程费用方面的资料签证,核价单据并及时归档,并参加各类有关结算的会议。
 - 乙方根据各类合同规定的计价方法,依据合同条款、设计施工图、合同工程变更签证单以及有关定额、费用规定的文件为依据,对施工单位提出的竣工工程结算须在约定时限内进行全面复核计算(包括钢材实用量),以确认工程造价。整个结算工作原则上控制在 90 个日历天内完成,具体时间要求三方可视结算难易程度进行调整。工程结算价需报甲方审核确认后交施工单位确认。
 - 乙方在本项目工程全部结算完成后向甲方提交工程结算造价及全部工程造价报告、合同管理及执行情况的专题总结报告(包括一套完整的“结算与预算投资控制分析总结报告”、项目建设过程中的所有对施工单位的“批价文件”的电子文件版本、“工程项目预结算价格指标工程含量数据表(甲方提供格式)”供甲方归档。
 - 乙方提供竣工结算工作的服务范围包括但不限于土建、安装工程、装修装饰、室外总体工程、景观绿化工程、红线内外配套工程一切工程事项(含三通一平)。
- 2.3.6 乙方在工程全过程造价咨询过程中还需做好以下工作:
- 随时接受甲方对其专业工作质量、人员配备的检查。
 - 根据甲方项目的开发进度、动态总投资及合同付款期限等要求,每个月须由乙方提交资金流量表(全费用)及用款计划,供甲方作为资金规划。
 - 根据甲方的需要提供相关数据,配合甲方完成每月成本信息统计工作。
 - 根据甲方要求,无条件提供工程量计算工作底稿或模型(广联达软件或斯维尔软件)供审查。
 - 编制竣工验收所需结算备案资料(如有),配合税务审查。
 - 协助或配合甲方进行其他与工程造价咨询相关的工作。

2.3.7 其他技术要求详见合同附件 1。

2.3.8 任何涉及经济类文件资料,在无甲方书面确认情况下,乙方的人员不得对任何施工方或其他方签字确认,如因工作需要核对后需作为记录成果的,在其签字资料中必须明确“上述内容核对工作已完成,最终结算额以建设单位最终确认为准”。

2.3.1 上述委托内容,甲方可根据项目实际情况进行调整,有权取消部分委托服务

周六福总部大厦项目

建设工程全过程造价咨询合同

司委托的工作, 其它服务的项目组成员, 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。

- 乙方项目组成员须了解施工现场的进度、质量等情况, 依据甲方与承包商签订的合同, 审核工程款, 对于承包商的违约行为, 向甲方提供索赔建议。
- 工程出现返工、拆改等项目时, 乙方需及时到现场进行核量工作(根据图纸能准确计算工程量的除外), 对于隐蔽工程的核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。

3 合同金额、咨询服务费的计价方式

3.1 合同范围内的咨询服务费: 合同暂定总价: 1506000.00 元, 人民币大写: 壹佰伍拾万零陆仟元整, 其中增值税税金: 85245.28 元人民币大写: 捌万伍仟贰佰肆拾伍元贰角捌分。其中, 咨询服务费的 90% 为基本服务费; 咨询服务费的 10% 为考核费用, 将根据考核结果于自然年度的年底支付。

工程全过程造价咨询服务费报价明细表

序号	名称	建筑面积	单价 (元/m²)	合价 (元)	工作内容
1	地下部分	9000	29.00	261000.00	为建成本项目所需完成的所有工程, 包括但不限于建筑安装工程、装饰工程、室外总体工程、景观绿化工程、红线内外配套工程一切工程事项(含三通一平)
2	地上部分	30000	29.00	870000.00	
3	后期改造提升	5000	29.00	145000.00	土建工程、机电安装工程、精装修工程等全过程造价咨询工作
4	研发用房办公区域(精装修)	10000	6.00	60000.00	精装修
5	商业租赁区域(精装修)	2000	10.00	20000.00	精装修
6	驻场人员 (单独报价)	暂 10 个月 1 人	15000 元/人·月	150000.00	配合业主及代建单位完成成本及招标相关的工作
7	合计			1506000.00	其中: 增值税税率 6%, 不含税价 1420754.72 元, 增值税 85245.28 元

说明: 第 3 项报价计入合同暂定总价, 按实际发生结算。

3.2 咨询费用已包含乙方为完成合同内容所发生的人工费、管理费、交通费、通讯费、现场服务费、税费和规费以及一切为履行本合同而发生的费用, 除合同中另有约

周六福总部大厦项目

建设工程全过程造价咨询合同

甲乙双方在履行合同时发生争议,可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的,任何一方可以向工程所在地人民法院提请诉讼解决。

14 合同解除

14.1 除本合同另有约定外,签约三方协商一致,可以解除合同。

14.2 当乙方将承包的全部或部分工作转包给他人,或肢解后以分包的名义分别转包给他人,甲方有权解除合同;并对乙方处以合同总价的 5%的罚款。

15 通知条款

三方均保证本合同所示联系方式真实有效,保证对方或司法机关按照该地址邮寄或送达的邮件或物品均会得到本方签收,若出现拒收、代收、退回等情形的,均视为已有效送达本方。如因争议纠纷诉至法院,则以本合同所示地址作为诉讼文书的送达地址,一方更改联系方式的,应提前七日以书面形式通知对方,否则应承担通知不能的不利后果。

16 合同生效与终止

16.1 本合同自三方签署之日起生效。

16.2 签约三方履行合同文件的全部义务,乙方向甲方交付全部委托工作的报告,三方竣工结算款支付完毕,本合同即告终止。

16.3 合同的权利义务终止后,签约三方应当履行通知、协助、保密等义务。

16.4 本合同一式 柒 份,甲方执叁份,乙方执贰份,丙方执贰份,具有同等的法律效力。

17 合同附件:

合同附件是合同的组成部分,具有与合同同等法律效力。

附件 1	造价咨询服务技术要求
附件 2	拟派本项目造价乙方员名单
附件 3	造价咨询服务月度例会管理手册
附件 4	最终答疑澄清记录
附件 5	廉洁合作协议书
附件 6	关于保密及知识产权的承诺函

本页以下无正文。

周六福总部大厦项目

建设工程全过程造价咨询合同

合同签署页:

甲方(公章):

甲方法定代表人/委托代理人: 李伟权

年 月 日

乙方(公章):

乙方法定代表人/委托代理人: 郭明

开户行: 支行

账户名称: 有限公司

账号:

年 月 日

丙方(公章):

丙方法定代表人/委托代理人:

年 月 日



(三) 紫荆文化总部大厦项目造价咨询

合同编号: ZJSY-ZBDS-ZXFW-2024-002

2024043-521

紫荆文化总部大厦项目
造价咨询合同

工程名称: 紫荆文化总部大厦项目造价咨询

甲方: 紫荆文化股份有限公司

乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

丙方: 紫荆实业控股有限公司

签约日期: 2024 年 2 月 26 日

1 协议书

甲方: 紫荆文化股份有限公司

乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

丙方: 紫荆实业控股有限公司

本协议每一方以下单独成为“一方”、“该方”, 合称“各方”。

各方根据中华人民共和国、广东省和深圳市及宝安区有关工程造价咨询的其他管理法规和规定, 就本项目相关造价咨询事宜, 经协商一致, 特订立本合同, 以共同遵守。

甲方: 紫荆文化股份有限公司, 系依照中华人民共和国法律注册并依法有效存续的公司, 其注册地址为: 深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5109 号卓越壹号 T1 栋 33 层。

乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

其注册地址为: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期 B 座 1408

丙方: 紫荆实业控股有限公司, 系依照中华人民共和国法律注册依法有效存续的公司, 其注册地址为: 深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5109 号前海卓越金融中心三期 1 号楼 1004

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》等相关法律法规的规定, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 三方就紫荆文化集团总部大厦项目造价咨询有关事项协商一致, 达成如下协议。

1.1 工程概况

1.1.1 工程名称: 紫荆文化总部大厦项目造价咨询

1.1.2 工程地点: 项目用地位于深圳市前海深港现代服务业合作区兴民路与海澜路交汇处东北方向, 地块南临海澜路, 西临兴民路。

1.1.3 项目建安工程费: 人民币 约 9 亿元。

1.1.4 预计工程施工工期 40 个月。

1.1.5 工作范围及要求:

本合同承包范围是紫荆文化总部大厦项目造价咨询服务。

(1) 工作内容包括但不限于:

概预算编制; 目标成本编制; 方案成本测算及优化建议; 合约规划编制; 招标清单、招标文件及合同编制; 招标控制价编制; 设计变更、工程洽商、现场签证、进度款支付审核; 造价审核; 结算审核; 成本后评估; 协助对标项目、潜在优质供应商的提供和考察等工程造价咨询服务。

(2) 工作阶段包括:

紫荆文化总部大厦项目建设期、运营筹备期: 项目前期阶段、方案设计、初步设计及施工图设计阶段; 概预算及目标成本编制阶段; 招标阶段; 施工阶段; 竣工结算阶段; 运营筹备阶段。

(3) 其他要求见《紫荆文化总部大厦项目造价咨询任务书》及专用条款约定。

1.2 合同价款

本项目造价咨询费总额(含税)暂定为人民币(小写) 3,792,000.00 元 (大写) 叁佰柒拾玖万贰仟元整。其中, 造价咨询服务费(含税)暂定为人民币(小写) 2,832,000.00 元 (大写) 贰佰捌拾叁万贰仟元; 税率为 6%。造价驻场服务费(含税)暂定为人民币(小写) 960,000.00 元 (大写) 玖拾陆万元整, 税率为 6%。具体支付要求见专用条款 3.5 条: (合同价款及其支付) 中规定。

1.3 合同文件的组成部分及解释顺序

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同补充条款和专用条款
- (4) 合同通用条款和附件
- (5) 招标文件及其附件函件
- (6) 投标文件及其附件
- (7) 其他作为本合同不可或缺的资料或文件

各方有关的变更、补充合同、会议纪要、备忘录等在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

当上述合同文件发生矛盾或产生不一致时, 应以最新签订的为准; 不同顺序的文件发生矛盾或产生不一致时, 顺序在前的文件具有优先权。当采用以上优先顺序原则仍不能解决的应优先适用对发包人有利的解释, 并先行遵照执行。对存有的争议, 在不影响工程正常进行的情况下, 由发包人和承包人协商解决, 各方协商不成按本合同关于争议的约定处理。

1.4 乙方工作时间

乙方提交工作成果的时间要求:

(1) 具体要求见合同附件 4: 造价咨询公司服务内容及时限要求。

(2) 乙方应提交的工作成果:

以上工作成果文件均应提供 4 份纸质版盖章成果文件及成果文件电子版, 包括但不限于电脑光盘各 1 张、网盘、U 盘或电子邮件传输等。

1.5 承诺

丙方承诺按照法律规定履行项目审批手续, 按照合同约定提供工程项目造价咨询条件和相关资料, 并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

乙方承诺按照法律法规和技术标准规定及合同约定提供造价咨询服务。

1.6 严禁贿赂

本合同各方不得以贿赂或变相贿赂的方式, 谋取非法利益或损害对方权益。因一方合同当事人的贿赂或变相贿赂造成对方损失的, 应赔偿损失, 并承担相应的法律责任。合同各方应签署《廉洁协议》(详见合同附件 5), 对本条要求予以细化。

1.7 通知

除非本合同另有约定, 为履行本合同或与本合同有关的文件递交及 / 或通知、要求或其他通讯应采用书面形式, 并按本合同约定方式及地址由专人递送或用邮资付讫挂号 (特快专递) 发送, 或按下列电传、传真号码或电子邮箱地址采用电传、传真或电邮方式通知。如任何一方的下列联系方式若有变更的, 该变更方的收件人应提前 3 天预先书面告知对方的收件人。如任何一方的收件人发生变更的, 该变更方应提前 3 天预先书面告知对方 (收件人)。

各方的联系方式如下:

甲方

鉴于协议书第 1.12 条约定, 丙方负责全面管理及承担本合同中甲方权责项下约定的各项工作, 甲方与本合同有关的文件递交及 / 或通知、要求等均由丙方负责传达, 乙方因合同相关事宜需联系甲方的, 由丙方负责接收相关通知、要求及函件等。

乙方

公司名称: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地 址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期 B 座 1408

邮编: 518040

电话: 13420945194

收件人: 林毅安

电子邮件: 617639037@qq.com

丙方

公司名称: 紫荆实业控股有限公司

地址: 深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5109 号前海卓越金融中心三期 1 号楼
1004

邮编: 518052

电话: 0755-61368382

收件人: 李仁朝

电子邮件: LiRenChao@zjwh.com

- (1) 为避免歧义, 甲方及/或丙方对乙方发出文件、通知、要求或其他通讯 (本款以下合称“通讯”), 均视为甲方及/或丙方已将该等通讯有效送达至乙方; 乙方对甲方的通讯, 送达至丙方, 由丙方负责转送甲方。
- (2) 本合同项下发出的文件、通知、要求或其他通讯在下述情况下应被视为已经有效送达:
- a) 若由专人递交, 在递交时即为送达;
 - b) 若采用书信发出, 收件人在挂号回执或签收凭证上签字即为送达;
 - c) 信件交邮后若因非发件人过错原因造成的无法送达, 则以文书退回之日或信件交邮后的第 7 日视为送达;
 - d) 若用传真或电传发出, 则在发出后 24 小时即为送达;
 - e) 发出的电子邮件, 自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下, 视为进入对方数据电文接收系统, 即视为送达。

1.8 合同的生效、变更、终止与期限及特别约定

1.8.1 合同的生效

本合同经各方的法定代表人或其授权代理人签字或盖章并盖单位公章或合同专用章后生效 (如乙方为中国境外主体, 且根据其注册国法律, 不要求其刻制主体印章的, 则以乙方法定代表人或授权代表签字为准)。

1.8.2 合同的变更

任何一方要求按照本合同约定变更合同时,应当提前 14 日书面通知对方;因变更合同使一方遭受损失的,应由责任方承担。变更合同的通知或协议应当采用书面形式,新的协议未达成之前,原合同依然有效。但合同条款另有约定除外。

1.8.3 合同的解除

乙方未按约定完成合同工作时,丙方有权向乙方发出催告履行义务的通知。若丙方发出通知后 7 日内,乙方仍未予纠正的,丙方有权立即向乙方发出解除本合同的通知,本合同立即终止,乙方应承担违约责任。

1.8.4 合同的终止

甲方、丙方和乙方履行完毕本合同全部义务,乙方向丙方提交符合合同约定的全部工作文件并完成合同约定的全部工作内容,以及丙方按照合同约定支付全部造价咨询费后,本合同即告终止。

1.8.5 本合同终止后,本合同的“责任不免除”条款、知识产权条款和保密条款继续有效。

1.8.6 合同的期限

本合同有效期自本合同生效之日起,至各方履行完成合同约定内容之日或项目竣工验收完成之日(以孰晚者为准)为止,但各方依照合同约定或法律规定提前解除/终止合同的除外。

1.9 特别约定

(1) 乙方按本合同约定向丙方提交全部合格的造价咨询文件及提供相关服务。丙方向本合同乙方发布的任何指令、指示、通知等,均对乙方分包单位具有同等效力。

(2) 鉴于甲方委托丙方就紫荆文化总部大厦项目承担项目建设管理工作,本合同中甲方、乙方和丙方的权利和义务,按以下 a)~h) 条文执行:

- a) 丙方签署本合同并非民事代理行为,丙方应独立承担本合同约定的义务及责任。为免疑义,各方承诺,丙方负责全面管理及承担本合同中甲方权责项下约定的各项工作,除知识产权、合同的变更或解除、提取履约担保、追究违约责任、项目管理界面约定、甲丙两方另行书面约定或甲方保留的权利及其他重大事项决策权外,本合同中涉及甲方的项目管理权利、义务及责任均由丙方享有、履行及承担。因丙方履行本合同而产生的纠纷和争议,由丙方自行处理和承担。
- b) 丙方负责协调处理本合同相关的索赔、其他权利主张或其他纠纷和争议,负责追究本合同项下乙方及乙方分包单位的违约责任。

- c) 乙方应服从丙方的管理, 向丙方负责。乙方认可甲方与丙方间关于紫荆文化总部大厦项目工程管理的委托约定, 有关本合同项下的权利乙方应直接向丙方主张, 不得直接向甲方主张。因乙方未履行本合同造成丙方或甲方损失的 (包括违约金), 乙方应全额分别向受损方赔偿。
- d) 乙方应按合同约定向丙方提交合格造价咨询服务后提交支付申请, 丙方应在 10 个工作日内对支付申请是否符合合同约定以及所附证明材料是否完整进行审查、提出意见。每次付款前, 乙方应提交支付申请及不小于支付金额的合格增值税专用发票给丙方, 丙方收到报送文件并审核无误后 25 个工作日内根据审定金额向乙方支付。如因乙方提交资料不全造成审批时限逾期, 丙方不承担相应责任且不构成逾期付款, 相关损失由乙方承担。
- e) 本合同履行过程中, 乙方所撰写、创作或制作的所有工作成果, 其知识产权和其他权益全部归甲方独家所有, 且甲方可以不受限制地进行使用。
- f) 甲方与丙方后续如调整变更本合同项下各方之间的权责划分和审批决策流程时, 甲方将以书面的形式另行通知乙方, 乙方应接受该书面通知并按书面通知确认的内容向对应权利主体履行义务。
- g) 甲方有权监督、检查乙方及丙方在本合同项下的履约行为, 如丙方没有及时发出指令或发出的指令不当或者其他不当的履约行为, 丙方应按甲方要求及时纠正。丙方指令、要求与甲方指令、要求不一致时, 以甲方的指令、要求为准。

1.10 合同份数

本合同一式八份, 甲方执三份, 乙方执二份、丙方执三份。

甲方: (印章)

乙方: (印章)

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字或盖章)

(签字或盖章)

日期: 2024 年 2 月 26 日

日期: 2024 年 2 月 26 日

丙方: (印章)

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)

日期: 2024 年 2 月 26 日

3 专用条款

3.1 乙方工作内容

根据工程建设、运营筹备期的需要,完成造价咨询内容包括但不限于以下造价咨询工作:

3.1.1 项目前期阶段:

- (1) 根据规划要点资料编制投资估算。
- (2) 编制项目造价咨询工作大纲。

3.1.2 方案设计阶段

- (1) 根据方案设计中标的方案设计编制投资估算。
- (2) 对中标方案设计深化提出各专业成本建议。
- (3) 在方案深化设计阶段,根据设计提出的不同技术方案进行多方案技术经济比较,提交各方案对工程造价的影响,提出成本优化建议。
- (4) 根据项目的性质及方案设计资料,提供应聘请的专业顾问建议。
- (5) 根据确定的深化方案调整项目的投资估算。
- (6) 根据项目特点编制初步合约规划、资金使用计划。
- (7) 编制方案设计阶段的目标成本。

3.1.3 初步设计及施工图设计阶段

- (1) 根据初步设计编制概算,并随设计的深入而动态调整概算。将概算与目标成本做对比分析,及时报告可能的超支风险。在出现可能超支的情况下,与丙方及设计单位共同研究解决办法,提出成本控制的解决方案,使成本控制在目标成本之内。
- (2) 根据丙方和设计单位提供的图纸和设计资料,对不同技术方案、建筑形式、施工方式、建筑材料和设备进行成本分析,并分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响。
- (3) 根据初步设计成果,结合丙方提供的工期进度安排,编制招标计划,内容包括每一个招标工程的招标进度详细计划,即出图、编制标书及清单、发标、疑问回复、投标、回标、回标分析、询标、评定标等时间节点计划。
- (4) 根据合同架构确定的标段、及各标段的概算,结合丙方提供的工期进度安排,协助调整资

金使用计划表。

- (5) 编制施工图阶段的目标成本。

3.1.4 招标阶段:

- (1) 编制详细的招标方案, 根据项目特点, 就招标形式、招标程序、各个工程的界面划分、合同形式、合同条款、投标单位的选择及合同管理模式提供建议, 并提出可能存在的风险因素, 供丙方考虑。
- (2) 丙方、设计单位讨论确定招标工程的详细范围、内容及界面, 针对各专业工程的不同特点, 提供最佳的招标策划方案, 包括工程范围、工程界面、招标形式、合同形式、评标办法等内容, 并提出可能存在的风险因素。
- (3) 编制招标文件, 按要求的时间, 及时编制工程量清单、确定招标控制价、提供招标控制价公示所需文件, 并提供综合单价分析及材料设备清单, 将招标控制价与目标成本做比较, 如超出目标成本, 找到问题所在, 报告丙方并组织设计单位优化设计; 优化后不能满足目标成本的组织丙方调整目标成本。配合丙方的发标、答疑、投标、开标、评标、投标分析、答辩、定标等工作。
- (4) 组织丙方完成招标范围内的材料、设备品牌的选择, 对招标材料样板选定提出成本建议, 根据目标成本提出应该优化的材料设备品牌档次。
- (5) 对于丙方采购的材料设备, 组织丙方编制招标文件、材料设备采购清单, 通过材料设备的市场询价编制材料设备预算, 确定招标控制价, 并对超出目标成本的材料设备提出优化建议。
- (6) 协助丙方发标, 参与开标, 负责组织商务标清标, 复核中标候选人的商务标, 并提出造价分析报告。
- (7) 提供合同商务谈判要点, 协助丙方商务谈判。
- (8) 负责中标通知书的编制、合同文件的编制、复印、装订及装订完成后的复核工作, 并协助完成合同签署工作。
- (9) 根据丙方需要, 在发出中标通知书前或合同签署完成后, 由乙方向合同各签署方、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,

使各方对合同文件有深入了解。

3.1.5 施工阶段:

- (1) 定期编制投资控制形象进度表,协助定期更新资金计划,建立项目全过程动态投资控制台账。
- (2) 按施工进度,每月到工地现场评估已完成工程量,并提供期中付款建议。
- (3) 与设计团队、设计顾问紧密合作,负责工程变更的管理工作。参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作,及时按丙方要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证金额及协助丙方对新增主材设备认价工作。
- (4) 根据丙方安排到工地现场,参与项目外出考察,参与解决工程造价有关事宜,主动、及时地发现并向丙方汇报任何可能影响造价的事项,提出相关改善建议。
- (5) 协助丙方处理施工单位提出的费用和工期索赔申请,对索赔的理由、依据、合理性进行审核后提供专业审核意见及报告,并协助丙方与施工单位进行谈判。协助丙方及时整理及提出反索赔申请,包括索赔依据和计算方法等。
- (6) 参与工地例会,当场做合同的澄清,参与顾问会议、有关工程造价及合同执行的工程会议及丙方要求的其他会议。
- (7) 定期召开造价例会,解决造价相关问题。
- (8) 定期编制造价报告,进行项目的成本控制工作,内容包括每一个合同的目标成本、合同价、至当月的变更汇总价、暂定价款调整额、至当月累计已付款项等内容,并汇总计算本项目预计最终结算金额。当预计将出现超出目标成本时,及时提出适当的建议。
- (9) 审核所有保险、保函内容以确保符合合同要求。

3.1.6 结算阶段:

- (1) 负责结算管理工作,编制项目结算书,结算书需经乙方的经办人、复核人和项目经理签字并加盖乙方的单位公章,报送丙方,并协助完成结算审核工作。
- (2) 以工程合同文件、施工图纸、工程变更指令等为依据,对施工单位提出的结算进行全方位、分阶段的跟踪审核。
- (3) 若总承包或专业承包工程的工程量清单采用暂定数量项目或暂定价的,应在设计单位发出

第一版经审查合格的详细施工图后 90 日历天内完成全部工程量的重新量度工作及确定最终的变更金额, 包括与承包商进行核对及达成一致意见;

- (4) 对本项目在工程竣工后缺陷责任期内的缺陷整改方案所涉及的工程费用项目, 依据合同文件或市场价格提供评估咨询服务。
- (5) 结算完成后, 负责经济技术指标分析。
- (6) 项目所有工程结算完毕后, 出具项目投资控制总结报告, 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, 协助办理项目决算工作。

3.1.7 其他任务:

- (1) 市场调研: 根据项目的需要, 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:
 - a) 对本地有关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、条例及可能影响工程造价的因素调研;
 - b) 工程造价行情调研, 包括向本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。
 - c) 按丙方的要求提供驻场服务。
 - d) 其他本项目所需的咨询服务。
- (2) 资料整理: 及时进行相关合同资料收集和整理, 并负责录入丙方内部系统 (如有)。

3.2 成果要求

- (1) 安装工程: 安装工程分上述划分按照各个专业以给排水、强电、弱电、通风、通讯、消防等各专业进行编制, 并按照各专业之间相互联系和关系, 合理划分范围和内容。
- (2) 装修工程和安装工程应分别按照建筑 (包括初装修)、外墙装饰、结构 (在预算书中按章节分开)、精装修、安装等; 地下、地上不同单体单独计算、列表、汇总。以上工程涉及的地砖、墙砖或其它石材等甲供材, 在工料机中应注明部位, 如: 卫生间、厨房、餐厅等字样, 以备甲方采购时所用。若丙方要求按业态分摊造价, 应按要求分摊。
- (3) 乙方所提交的预算成果文件须包含预算书一份 (每个单位工程分别装订)、预算造价汇总表一份、工程量计算底稿一份 (计算底稿以电子文件即可)、钢筋抽量表一份 (计算底稿以电子文件即可)、按丙方要求完成的填写准确的技术与经济指标分析表, 丙方有权根据工程的需要修改表格形式或增加表格的种类, 增加的表格由丙方在后续工作中给出, 乙方在投标

价内须包括上述影响。

- (4) 须有编制说明、措施项目费分析表、甲供材料清单、汇总表。说明中应包括工程概况(建筑面积地上/地下、结构类型、层数及层高、建筑高度等)、编制依据、计价办法、编制范围、其它说明等。
- (5) 工程量计算底稿应包含: 工程量汇总表、工程量计算明细表(构件名称、编号、轴线标注), 分类分层汇总表。计算过程要详细, 数字要准确。其中土建装修分公共部分、套内工程量统计; 水电部分分地下、竖向和每户内统计;
- (6) 采用算量软件编制的工程计算稿同时还须提交转换后的 EXCEL 电子表格形式的计算稿。
- (7) 丙方要求完成的指标分析等。
- (8) 以上各种成果文件需提供打印版和电子文档(计算底稿提供电子文档即可。计算底稿必须以 Excel 或三维算量等进行计算, 不接受手算计算稿。若乙方提供的计算底稿是丙方不熟悉的计算软件, 在丙方审核乙方提供的成果期间, 乙方须免费提供该计算软件和相应加密锁予丙方; 同时, 乙方须免费对丙方指定的审核工程师提供不少于 40 小时的培训)。
- (9) 乙方首次提交成果文件时, 复核人员须提交详细的复核报告, 复核报告至少应包括以下内容: ①按各预算书并结合咨询委托要求附件的指标表, 分别对建筑、结构、安装的技术指标经济指标进行合理性分析; ②详述复核的工程量的抽查过程和结果; ③所套定额子目是否无误。
- (10) 在与施工方核对预(结)算之前, 乙方应先完成初审说明, 并交丙方。初审说明应包含主要差异情况及分析, 并提出修正预(结)算金额。
- (11) 乙方与施工单位核对后, 须提交详细的核对前后造价发生变化的分析报告。包含: 施工方预(结)算与最终审核结果的主要差异情况及分析, 乙方在核对前所编制的修正预(结)算与最终审核结果的主要差异情况及分析, 核对过程中重大争议的处理。
- (12) 成果文件要求字迹清晰整齐, 数字准确, 各相关数据必须吻合一致, 且互有明确的索引及标识。乙方必须对成果的准确性负责, 成果必须得到丙方书面认可, 否则视为无效文件。
- (13) 本工程所有的钢筋必须严格按照竣工图纸、设计变更、设计规范及《深圳市建筑工程消耗量标准(2016)》中的有关规定进行实际抽量, 不得采用经验系数进行估算。

3.3 甲方、丙方

3.3.1 丙方应提供的建设工程造价咨询材料和提供资料时间: 详见本合同附件 2《工程造价咨询资料交结单》。

3.3.2 甲方、丙方授权的代表。

- (1) 甲方经适当授权指定___/___为甲方代表, 该代表的具体职权以甲方书面的授权文件为准, 行使合同项下甲方的有关职权, 处理合同履行事宜。
- (2) 丙方经适当授权指定 李仁朝 为丙方代表, 该代表的具体职权以甲丙双方委托约定及丙方书面的授权文件为准, 行使合同项下丙方的有关职权, 处理合同履行事宜。

3.4 乙方

3.4.1 乙方的权利

- (1) 因甲方、丙方的原因造成乙方增加了额外工作内容的造价咨询费支付: 乙方应在发生额外工作后及时书面通知甲方、丙方。经丙方书面认可的, 可以相应顺延延误的工作时间并支付额外增加工作内容的造价咨询费。就额外工作部分的造价咨询费将由丙方和乙方另行协商确定。
- (2) 额外工作内容: 在本合同约定的咨询服务内容以外, 且在执行前经丙方事先书面确认的工作内容。

3.4.2 乙方义务

(1) 乙方授权的代表。

乙方指定 曹新宇 为项目负责人, 作为履行合同的代表, 授予其必要的权力, 以行使合同项下乙方的有关职权, 处理合同履行事宜。

- (2) 乙方应在丙方及第三人提出与本工程有关的问题后 3 日内做出书面答复或核对意见。
- (3) 本合同需要乙方保密的资料内容: 预算价、结算价、合同文件、图纸等文件资料。
- (4) 保密时限: 本合同有效期间以及本合同终止后五年。
- (5) 根据本项目造价咨询的具体要求, 乙方应:

a) 派 1-3 名造价工程师组成造价咨询专家库, 负责材料、设备价格、分部分项综合单价合理

甲方、丙方有权解除合同。

- (11) 甲方、丙方有权在应付给乙方的费用中直接扣除前述违约金，不足扣除的，甲方、丙方有权继续向乙方全额追偿。

3.9 争议解决

3.9.1 仲裁或诉讼

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会（仲裁中心），按照仲裁申请时中国国际经济贸易仲裁委员会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

3.10 补充条款

- 3.10.1 在合同有效期内，乙方须按丙方要求，及时参与本工程范围内材料、设备、供应商等考察工作，给出专业的意见，并撰写调研报告，相关费用已在造价咨询服务费率中综合考虑，丙方不另行支付费用。

- 3.10.2 丙方对工程造价成果文件的提交时间可能会因工程的实际情况、具体事项等而要求乙方提前完成，对此乙方应全力配合，不得因此向甲方、丙方提出额外费用补偿的要求。

附件 1 乙方项目负责人及主要造价乙方员名单

乙方项目负责人及团队主要成员名单

序号	姓名	项目拟任岗位	工作年限	执业资格	职称
1	曹新宇	项目负责人	34	一级注册造价师	高级工程师
2	林毅安	土建负责人	16	造价员	高级工程师
3	王千惠	安装负责人	10	造价员	工程师
4	赛绪志	土建造价工程师	30	一级注册造价师	正高级工程师
5	张 艳	土建造价工程师	29	一级注册造价师	经济师
6	左有望	土建造价工程师	22	一级注册造价师	高级工程师
7	曹大猷	土建造价工程师	29	一级注册造价师	高级工程师
8	彭 红	土建造价工程师	32	一级注册造价师	高级工程师
9	王 域	土建造价工程师	28	一级注册造价师	高级工程师
10	孟宪杰	土建造价工程师	13	二级注册造价师	高级工程师
11	陈建清	土建造价工程师	23	一级注册造价师	经济师
12	王文武	土建造价工程师	17	二级注册造价师	高级工程师
13	欧德福	土建造价工程师	22	一级注册造价师	高级工程师
14	李祖华	土建造价工程师	23	一级注册造价师	高级工程师
15	王劲超	土建造价工程师	10	一级注册造价师	经济师
16	易晚兴	安装造价工程师	26	一级注册造价师	经济师
17	张 杨安	安装造价工程师	9	一级注册造价师	经济师
18	吕 慧	安装造价工程师	13	一级注册造价师	经济师
19	吴福平	安装造价工程师	19	一级注册造价师	/
20	钟诒谋	安装造价工程师	18	二级注册造价师	经济师
21	徐 林	安装造价工程师	15	造价员	助理工程师
22	陈莹莹	安装造价工程师	6	二级注册造价师	助理工程师
23	李华洋	安装造价工程师	5	二级注册造价师	助理工程师
24	罗加达	安装造价工程师	7	二级注册造价师	助理工程师
25	李 琪	安装造价工程师	6	二级注册造价师	初级经济师
26	张隆洲	驻场人员	6	二级注册造价师	/

深圳市建设工程设计文件核查表

编号: 深规划资源设施字BA20250391号

用地单位	紫荆文化股份有限公司						
项目名称	紫荆大厦						
用地位置	宝安区新安街道兴民路与海澜路交会处东北侧						
宗地号	A004-0180						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403062024YG0036453号/BA202400512						
分期建设子项名称	紫荆大厦1栋						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积 m ²		
					规定	核减	合计
总建筑面积 91060.89 m ²	计容积率 建筑面积71843.28 m ²	计规定容积率 建筑面积 64400.00 m ²	地上	商业	12000	0	12000
				物业服务用房	130	0	130
				办公	52270	0	52270
		地下					
	地上核增 建筑面积7443.28 m ²	屋面楼梯电梯间及机房		1483.34			
		消防避难空间		4964.95			
		架空绿化休闲		994.99			
		出地面的公共交通空间		460.48			
		共用停车库及公用设备用房		18281.13			
	不计容积率 建筑面积19217.61 m ²	地下核增 建筑面积19217.61 m ²	城市公共通道		476.00		
建筑覆盖率 (一/二级) %		45.01/38		绿化覆盖率%		20.01	
停车位	机动车停车位			非机动车停车位			
	地上	0个	地下	300个	占地面积 m ²		
	总计	300个 (含充电桩位90个)		总计382个 (含充电桩位77个)			
公共设施和公共空间占地							
备注	1、本核查表为【建字第4403062025GG0099569号】建设工程规划许可证附件。 2、本项目应按规定办理路口开设手续, 机动车出入口以路口开设许可为准。 3、本项目已提供海绵城市专篇(年径流总量控制率完成值75.8%)、装配式设计专篇、绿色建筑专篇(三星), 自评结论符合相关规定, 具体以主管部门意见为准。 4、项目范围内未设置充电桩的停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 5、本项目配建的公共设施、生活垃圾分类设施、无障碍设施等应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。 6、用地单位须落实建筑信息模型(BIM)技术应用的相关规定。 7、该项目用地范围位于地面沉降地质灾害易发区, 须按照地质灾害风险评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施。 8、该用地进入5号线轨道安全保护区5803.47平方米, 需按照《地铁安保区工程审查意见》中相关要求。 9、本项目报建文件中建筑平面图、立面图、剖面图及相关设计专篇为辅助规划审查的图纸, 涉及工程建设强制性标准的内容由设计单位依法承担相应责任。						

深圳市规划和自然资源局宝安管理局

宝安管理局

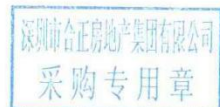
2025年6月3日

(四) 合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块工程造价咨询全过程服务



2021029-521

合正地产福城街道田背工业区城市更新项目
05 地块工程造价咨询全过程服务合同



合同编号: GL. 03-CG-2021-005

合同甲方: 深圳市新景发投资有限公司

合同乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

签定日期: 年 月 日

 合正地产 HAZEN REAL ESTATE	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	1
		第 1 页	共 19 页

合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块工程造价咨询全过程服务合同

委托方（简称甲方）：_____深圳市新景发投资有限公司_____
 注册地址及邮编：_____深圳市龙华区福城街道茜坑社区供销社工业区16号301_____
 法定代表人：_____张发勋_____
 联系人及联系方式：_____代卫东13312912088_____
 纳税人类别：_____一般纳税人_____
 税率：_____

咨询方（简称乙方）：_____深圳市永达信工程造价咨询有限公司_____
 注册地址及邮编：_____深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408_____
 法定代表人：_____曹新宇_____
 纳税人类别：_____一般纳税人_____
 税率：_____

纳税人识别号：_____91440300715289653K_____
 （一般15位，三证合一的企业是18位）

开户银行名称：_____中国建设银行股份有限公司深圳泰然支行_____
 开户银行帐号：_____44250100003900001777_____
 联系人及联系方式：_____曹新宇 0755-83433600_____

鉴于：

双方现就甲方投资建设的合正地产福城街道田背工业区城市更新项目工程（以下简称“本工程”）的具体情况，根据《中华人民共和国合同法》、现行工程造价计价办法，对乙方承担本工程 05 地块的造价咨询及结算全过程咨询服务事宜，经过友好协商，达成一致意见，特签订本合同，具体条款如下：

第一条 定义

1.1 委托方：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，本合同委托方指“深圳市新景发投资有限公司”（以下简称“甲方”）。

1.2 咨询方：是指承担建设工程造价咨询业务和造价全过程咨询责任的一方，本合同咨询方指“深圳市永达信工程造价咨询有限公司”（以下简称“乙方”）。

第二条 服务范围、服务期、服务要求和工作内容：

2.1 服务范围：

甲方委托乙方为合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块提供包括项目定位、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前期配合甲方编制项目目标成本（提供同类工程造价技术指标用于编制工作）、招标清单编制及提供测算价、商务标清标及评标分析、招标文件商务条款审核、现场签证变更及索赔的核定、总包及分包工程预结算审核、各项台账的建立、进度款付款审核、报建及备案用造价书盖章等。预结算编制内容其中主要包括：

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	2
		第 2 页	共 19 页

(1) 土建工程：总包土石方、桩基础、基坑支护工程、人防工程、主体结构、建筑及粗装、门窗工程、幕墙工程、防火门及卷帘工程、阳台栏杆、楼梯扶手、防水工程、室外工程土建工程（游泳池、景观结构、道路基层、化粪池等构筑物）等。

(2) 安装工程：室内外给排水、电气（供配电、电气动力、照明及防雷接地、弱电预埋）、消防工程、燃气、人防水电安装、电梯工程、智能化工程、太阳能（若有）、中央空调工程等。

(3) 园林绿化工程：园林绿化及园建工程。

(4) 售楼处、样板房、公共部位、室内精装修等。

2.2 服务期：

本项目造价咨询服务合同服务期为自本合同签署后开始，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 60 个月，如非因乙方原因施工期延长 6 个月以内合同总价不做调整，超过 6 个月仍需乙方继续提供服务的，甲方需从第 7 个月开始另行计算延期服务费，延期服务费费用标准见附件二。

2.3 服务要求：

2.3.1 合同签订前，乙方应组织投标书中拟派往本项目的造价咨询人员与甲方见面，经甲方当面沟通确认合格后提交合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块工程造价咨询人员名单，相关人员作为本工程的造价咨询项目班子成员。上述人员一经确认，未经甲方同意，乙方不得更换。乙方如需变更造价咨询人员，须提前 10 个工作日书面征询甲方意见，经甲方同意方可更换。

2.3.2 拟派往本项目的负责人及现场人员必须保证固定并提供驻场服务。驻场造价工程师须到甲方项目部一起办公，完成项目现场要求的各项工作，包括但不限于：双方资料接收与传递、设计图纸优化建议、变更、签证、洽商预估及审核、交洽签一月一清核对、现场收方、进度款审核、成本测算、方案比选测算、甲方要求参加的会议、资料整理等其他零星工作，以及委托咨询项目的预结算工作。乙方所派驻人员应具备较强的专业能力，并有良好的沟通协调能力及学习能力、吃苦耐劳、工作积极主动、配合意识强、服从甲方调遣和安排。进场时间以甲方书面通知为准。乙方必须对驻场人员购买相应保险。乙方的成果文件需自行打印，装订，包括但不限于预结算成果文件等，该笔费用包含在包干综合单价中，不再另行计取。

2.3.3 乙方需就双方意向确认的项目，三日内必须成立项目组，为保证工作质量，项目组的造价人员需固定。项目组确立项目经理（即项目负责人，必须亲自参与具体工作）1 名，根据项目规模 40 万 m² 以内，固定人员 2 名，其中土建固定人员 1 名、安装固定人员 1 名（固定人员共两名均需驻场，且不可兼任其他项目）。在满足以上要求情况下，其他专业造价工程师根据现场实际进度驻场。项目规模超过 40 万 m²，每增加 10 万 m²，增加驻场专业人员 1 名。

2.3.4 乙方项目组人员需接受甲方的造价管理流程、规章制度、配合要求的培训。在合同执行期间，项目组人员为主要工作人员，负责完成与甲方的资料交接，信息反馈等工作。

2.3.5 乙方根据甲方成本工程师要求驻场，甲方为乙方驻场人员提供工作场地，乙方驻场人员应遵守甲方《员工手册》等甲方规章制度，并按照甲方工作时间进行考勤签到。

2.3.6 乙方派驻人员必须维护甲方利益，代表甲方行使造价工程师岗位职责，具体内容详见附件：岗

 合正地产 HAIZEN REAL ESTATE	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	3
		第 3 页	共 19 页

位职责。

2.3.7 乙方应按甲方要求的时间及时提供甲方所需的总包模拟清单、分包招标工程量清单及对应预算文件,并应根据甲方提供的设计方案,协助甲方编制项目目标成本,提供同类工程技术指标用于编制工作。

2.3.8 乙方在收到甲方提供的施工图后 2 个月内,须和总包单位完成模拟清单工程量转施工图预算工程量的核对工作,并提交经甲方、乙方及总包单位三方共同确认的施工图包干价。

2.3.9 配合二审单位对乙方所负责的全过程结算的审核,确保二审工作的顺利进行。

2.3.10 乙方派往本项目的咨询人员必须有二年以上造价咨询相关工作经验,并按附件三要求填写咨询人员档案。

2.4 工作内容及要求

2.4.1 套价要求(按甲方提供的项目合同或甲方要求为准)

(1) 总包单位在模拟工程量清单中有的单价按其投标单价;

(2) 总包单位投标单价中无约定项目的根据市场价格确定。

(3) 采用斯维尔(最新)清单计价标准软件套价格式(QDY 格式)。

2.4.2 计算工程量(含钢筋抽量)与造价时按以下要求进行归类:

2.4.2.1 土建工程:按结构与建筑,分地下室、室外、商业裙楼及塔楼各栋分开编制,并按附表格式进行分类统计。

2.4.2.2 安装工程:分项预算按附表要求进行分类统计,并要求提供以下分项工程预算:

(1)、强电工程:

A. 高压变配电工程:从高压柜开始至低压配电柜止的设备及安装,高压外线工程从图纸设计的变电站至高压柜进线端。

B. 低压工程(含照明工程):从低压配电柜出线开始至最终用电点(含所有弱电预留预埋)。按地下室、室外、商业裙楼及地上各栋分别算量及套价。管线工程量计算须按箱柜分系统逐一计算统计,开关插座、灯具、户内配电箱须分层、分户型列表统计,表格形式参见所附安装工程量统计表。

C. 防雷接地工程:从屋面避雷网至引下线、均压环、门窗接地、基础接地等整个系统的计量及套价。

(2)、给排水工程:

A. 室内给排水系统(含泵房),按地下室(泵房,人防单列),商业裙楼、地上各栋分别算量及套价。

B. 室外排水系统(红线内)。

C. 室外给水系统(红线内)。

D. 室外范围按定额规定划分,地下室上下以首层地面为界,工程量计算表详见所附安装工程量计算表。

(3)、弱电预留预埋工程:消防、安全防范—含监控、防盗报警、对讲等图纸已设计的系统,并按各个系统分开计算及套价。

(4)、消防工程:按地下室、室外、商业裙楼及地上各栋塔楼分别算量及套价,具体系统按如下分类。

A. 消防自动报警系统;

 合正地产 HAZEN'S REAL ESTATE	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	4
		第 4 页	共 19 页

- B、消火栓系统；
- C、喷淋系统；
- D、防排烟系统；
- E、气体灭火系统。

(5)、燃气工程：根据甲方提供的单价计价。

(6) 太阳能热水供应工程：按栋分别编制（若有）。

(7)、中央空调工程：按主机房内、主机房外，以及地下、地上分别按空调水、电、风、控制系统分别编制。

(8)、园林绿化工程：按园建、绿化、园林水电分别编制。

以上分项工程量，乙方提供的工程量计算表须思路清晰，计算底稿具有可追溯性。乙方原则上应按甲方提供的表格进行工程量及套价的分列、汇总，若乙方无法适应甲方提供的表格，则乙方提供的计算底稿应满足甲方随时调用的要求，乙方应在接到甲方要求后三天内提供相关数据或清单。

2.4.3 乙方除按以上要求计算工程量和编制预算外，还需与总包单位核对其承包范围的工程预结算的工程量及套价，具体以总包合同施工范围为准，包括但不限于以下内容：

- A. 土建工程、粗装修工程及室外工程；
- B. 安装工程中的强电工程（从低压配电柜出线开始）及弱电等分包工程的预留预埋工程；
- C. 安装工程中的室内给排水工程（含水泵房）、红线内的小区给水管网、红线内排水管网工程。

2.4.4 总包工程中的甲供材料项目，乙方在提交结算成果文件时须提供甲供材料供货数量与图纸结算量的对比表，并对差距部分进行说明。

第三条 合同价款及付款方式

3.1 本项目造价咨询服务合同暂定含税总价为小写：¥ 5,943,914.72 元（大写：人民币伍佰玖拾肆万叁仟玖佰壹拾肆元柒角贰分），其中不含税暂定总价为¥ 5,607,466.72（大写：人民币 伍佰陆拾万零柒仟肆佰陆拾陆元柒角贰分），按 6% 税率计算的增值税税金总额为¥ 336,448.00 元），费用详见附件一《合同计价清单》。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做出调整的，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。

3.2 本合同咨询费总额由三个部分构成：基本咨询费、核减咨询费及奖罚金额。

即，本合同咨询费总额=基本咨询费+结算核减咨询费+奖罚金额。

3.2.1 基本咨询费

(1) 基本咨询费按固定包干单价 14.34 元/每平方米（详见清单报价、不同业态以清单约定的包干单价为准），按服务范围的建筑面积（以工程规划许可证批准的规划面积为准）据实结算，基本咨询费暂定总价为¥ 4,711,609.16 元（大写：人民币肆佰柒拾壹万壹仟陆佰零玖元壹角陆分）。

包干单价包括一般设计变更、现场签证造价计算，不包括整版图纸变更重新计算费用；如果整版图纸变更，

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	5
		第 5 页	共 19 页

双方根据实际情况友好协商增加费用并另行签订补充协议。

3.1.2 结算核减咨询费

本合同核减咨询费暂定总价¥ 1,232,305.56 元 (大写: 人民币壹佰贰拾叁万贰仟叁佰零伍元伍角陆分)。

当总/分包累计结算一审审定金额小于总/分包累计送审金额时, 甲方按核减额(总/分包累计送审金额与总/分包累计结算一审审定金额之差额的 2.5 %收费, 但扣款、税率调整及甲方自行审减部分不计入核减额

即: 结算核减咨询费 = (总/分包累计送审金额 - 总/分包累计结算一审审定金额) × 2.5 %

3.1.3 奖励金额

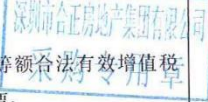
乙方具有如下情形的, 甲方同意给予相应奖励:

(1) 如果乙方每个节点都按期完成且二审造价审核核减额小于乙方结算值的千分之一, 甲方将在与乙方进行最终结算时给予总咨询费上浮 10% (含税价) 但最高不超过人民币 10 万元人民币的奖励。

(2) 合理化建议奖: 乙方对工程图纸等资料的错误或设计保守提出修改或优化设计等意见或建议, 有效降低工程造价, 经甲方评审通过后且设计单位接受此建议并对图纸进行修改后, 甲方给予乙方合理化建议造价节约额 5% (含税价) 的奖励, 但图纸本身的错误除外。

3.3 付款方式:

支付次数	支付比例及金额	支付条件及时间	备注
第一次	基本咨询费暂定总价的 5%, 即¥ <u>235,580.46 元</u> (大写: 人民币贰拾叁万伍仟伍佰捌拾元肆角陆分)	1. 乙方配合甲方完成目标成本编制; 2. 开具等额合法有效增值税专用发票; 满足上述全部要求后 30 天内	
第二次	基本咨询费暂定总价的 15%, 即¥ <u>706,741.37 元</u> (大写: 人民币柒拾万陆仟柒佰肆拾壹元叁角柒分)	1. 乙方与总包完成施工图预算核对, 提交经甲方、乙方及总承包单位三方确认的施工图预算; 2. 开具等额合法有效增值税专用发票; 满足上述全部要求后 30 天内	
进度款 (第一阶段)	每季度¥ <u>100,000.00 元</u> (大写: 人民币壹拾万元整)	1. 乙方接到甲方通知开始驻场至总包进场前期间, 乙方于每季度第 <u>3</u> 月第 <u>25</u> 天向甲方提交付款申请;	进度款累积支付比例不超过基本咨询费暂定总价的 45%

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号 第 6 页	6 共 19 页
进度款 (第二阶段)	每季度【0.4 元/m ² ×服务范围建筑面积】，即¥131,445.93 元（大写：人民币壹拾叁万壹仟肆佰肆拾伍元玖角叁分）	2. 开具等额合法有效增值税专用发票 满足上述全部要求后 30 天内 1. 总包进场开始（以甲方向总包单位发送的开工令为准）至工程竣工验收完成（以取得竣工验收备案为准）期间，乙方于每季度第 3 月第 25 天向甲方提交付款申请； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第三次	基本咨询费暂定总价的 10%+核减咨询费*50%，即¥471,160.92 元+当期核减咨询费*50%，（大写：人民币肆拾柒万壹仟壹佰陆拾元玖角贰分）+当期核减咨询费*50%	1. 所有分包合同结算全部完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第四次	基本咨询费暂定总价的 15%+核减咨询费*50%，即¥706,741.37 元+当期核减咨询费*50%，（大写：人民币柒拾万陆仟柒佰肆拾壹元叁角柒分）+当期核减咨询费*50%	1. 总包合同结算全部完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第五次	基本咨询费暂定总价的 5%，即¥235,580.46 元（大写：人民币贰拾叁万伍仟伍佰捌拾元肆角陆分）	1. 二审完成且成本后评估报告完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第六次	结算书签订，支付至本合同咨询费结算总额的 100%。	1. 咨询合同结算完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票；	

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	7
		第 7 页	共 19 页
		满足上述全部要求后 30 天内	

3.3 发票要求

3.3.1. 发票类型及税率: 增值税专用发票, 税率为 6 %。

3.3.2. 开票金额: 本合同下甲方应支付给乙方的所有金额, 包括但不限于合同结算总价及违约金、罚款、奖励金等价外费用。

3.3.3 开票要求: 确保发票信息与本合同一致, 并符合相关税收法规规定。如果因乙方开具发票不及时, 或者因乙方开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题, 或者导致甲方无法及时认证、抵扣税款等情形的, 乙方须依法向甲方重新开具发票, 甲方付款时间顺延, 如因此给甲方造成损失的, 乙方还应向甲方赔偿损失, 包括但不限于税款、滞纳金、罚款等。

3.3.4 本合同下如涉及乙方应另行向甲方支付违约金、罚款、维修费用等的情况, 由于甲方并不向乙方提供服务, 无须缴纳增值税, 甲方收款时只需向乙方提供收据收款, 不负责提供发票。如果乙方以应收工程款抵应支付的违约金、罚款、维修费用, 则乙方仍须按照包括抵扣的违约金、罚款、维修费用的应付总金额提供发票。

3.3.5 如果合同执行过程中本合同适用的增值税税率按国家政策做出调整的, 本合同不含税的包干单价、结算核减咨询费及奖励金额维持不变, 含税价格以开具发票时规定的增值税税率为准计算而成。

3.4 开票信息

单位名称	深圳市新景发投资有限公司
纳税人识别号	91440300335261122E
注册地址	深圳市龙华区福城街道茜坑社区供销社工业区 16 号 301
电话	0755-82901829
开户行名称	建设银行深圳景苑支行
开户行账号	44201581500052553439
项目地址	深圳市龙华区观澜大道与观天路交汇处西侧
项目名称	龙华区福城街道田背工业区城市更新项目

第四条 成果及质量要求

4.1 算量及套价格式要求

4.1.1 乙方必须使用斯维尔或广联达版本 (根据项目成本要求) 的工程量计算软件计算土建结构和钢筋工程量。

4.1.2 套用甲方要求的计算规则计算工程量和编制预算。

4.2 成果文件及要求

工作阶段	提交成果文件	提交时限	形式要求
目标成本编制	目标成本测算表	接到甲方通知之日起 15 天 (日历天) 内提交	电子版 1 份 纸质版 2 份
招标阶段	工程量清单、招标测算价、	按招标计划提供	电子版 1 份

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同		编 号	8
			第 8 页	共 19 页
	招标文件的商务条款评审 意见、招标答疑、评标分析		纸质版 2 份	
总包施工图预算	施工图预算书	接到甲方资料之日起 60 天 (日 历天) 内完成计算及与总包核对	电子版 1 份 纸质版 2 份	
变更、签证、索赔审核	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 纸质版 2 份	
进度款审核	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 纸质版 2 份	
总包/分包结算	结算书	按甲方要求	电子版 1 份 纸质版 2 份	
动态成本管理	动态成本管理月报	按甲方要求	电子版 1 份 纸质版 2 份	
成本后评估	成本后评估报告	按甲方要求	电子版 1 份 纸质版 2 份	

4.2.1 除满足上述表格要求外, 乙方需提交的全部成果文件及最终结果书面文件原件一式贰份及相应电子文档一式壹份 (刻录光盘)。

4.2.2 成果文件要求字迹清晰整齐, 数字准确, 各相关数据必须吻合一致, 且相互有明确的索引及标识。

4.2.3 塔楼的工程量清单表格统一, 内容齐全, 并有一一对应的编号, 个别塔楼没有的项目在工程量中取零。地下室的工程量清单表格统一, 内容齐全, 并有一一对应的编号。

4.2.4 不同的单项工程中相同的工程子目的单价相同。

4.2.5 乙方需向甲方提供地下室及各栋以及整个项目的构件单方含量汇总表: 如钢筋、砼等构件含量 (不含损耗), 要求表格如下附表, 其余要求的表格详合同附件。

第五条 双方责任

5.1 甲方

5.1.1 按照本合同规定的期限、方式、额度向咨询方支付酬金。

5.1.2 按双方约定提供的建设工程造价咨询材料。

5.1.3 提供乙方所需的施工图纸及资料。

5.1.4 监督检查工程造价报告的质量、进度, 负责设计图纸问题的处理等, 并最终对乙方出具的预结

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	11
		第 11 页	共 19 页

7.2 有下列任何情形之一的, 甲方有权解除本协议, 并另行委托第三方完成服务内容, 乙方应当赔偿由此给甲方造成的相关损失:

- (1) 甲方对乙方服务或提交的成果质量不满意的;
- (2) 乙方将委托任务进行转包或分包的;
- (3) 乙方由于自身原因无法通过项目所在地政府部门登记或备案手续的。

7.3 乙方履行义务达不到国家有关规定及双方约定的标准和条件的, 经甲方书面要求改正后 15 天内仍未达到要求的, 甲方有权解除协议, 由此给甲方造成损失的, 乙方应当承担赔偿责任, 甲方有权在支付给乙方的其他任何项目的工程款项中进行抵扣, 且该合同履行期间未支付款项停止支付。

7.4 任何一方在不符合本协议约定条件的情况下单方终止履行协议的, 必须向另一方赔偿因提前终止协议而造成的全部损失。

7.5 本协议所称的损失, 包括损失本身以及受害方由此而支出的评估费、鉴定费、律师费、交通费等相关成本和费用。

第八条 争议的解决

因本合同履行过程中发生争议, 甲乙双方应及时协商解决, 如未协商不成, 任何一方可向深圳市福田区人民法院提起诉讼。



第九条 其他

- 9.1 本协议所载联系人及联系方式为双方有效送达地址, 未经书面通知变更一直有效。
- 9.2 本协议自甲方、乙方双方签字并盖章后生效。
- 9.3 本协议一式肆份, 甲乙双方各执贰份, 均为正本, 具有同等法律效力。

附件

附件一: 合同计价清单

附件二 甲方要求的工程量统计表格:

《预结算工程量计算统计表》、《土建主要技术指标汇总表》、《项目工程造价汇总表》。

附件三: 合正地产福城街道田背工业区城市更新项目工程造价咨询人员名单

附件四: 职业操守承诺书

附件五: 合正员工手册 (摘要)、《岗位职责》、

附件六 《乙方长驻现场人员履历表》

签署:

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	12
		第 12 页	共 19 页

甲方：深圳市新景发投资有限公司
(盖章)

乙方：深圳市永达信工程造价咨询有限公司
(盖章)

授权代表：

授权代表：

日期：2021 年 6 月 21日

日期： 年 月 日

合同签订地：深圳市福田区



附件1: 合同计价清单

观澜三期项目全过程造价咨询工程报价说明

1. 本项目合同为单价包干合同, 合同清单的建筑面积为暂定, 最终结算根据深圳规土委竣工查丈面积结算。
2. 上述包干单价包括但不限于下述费用:
(1) 完成本咨询服务合同范围内的全部工程咨询服务工作的酬金;
(2) 完成本咨询服务合同范围内的工作所需发生的加班酬金及其他同类费用;
(3) 可能的重复招标、重复计量、重复核价、图纸版本变化引起的工作量增加的附加工作酬金; 但因甲方提供的施工图纸变化内容所引致贵司已完成之总承包工程清单重计量成果的返工除外, 若有发生, 双方协商价格执行;
(4) 相应工作的劳务费、资料费、通讯费、交通差旅费、管理费、利润、税金等一切费用。
3. 项目售楼部、展示区及完成整个项目清单开项外其他所有配套等均不单独报价, 建筑面积归属到项目当期占比最大的业态, 由此产生对咨询工作量的增加综合考虑在片区单价报价中。

序号	项目名称	单位	建筑面积 (05地块)	不含增值税 综合单价	增值税 专用发票 税率	含增值税 综合单价	其中									不含增值税总价 (05地块)	含增值税总价 (05地块)	交楼标准	备注		
							方案、施工图 目标成本编制 配合	招标准 单编制 及成本 测算	指标含 量分析	变更签 证审核	付款 审核	动态成 本管理 配合	结算审 核	价格合 算	成本后评估						
							A	B	C	D	E	F	G	H	I						
一							全过程造价咨询服务														
1	基本费用 (包含合同 第二条 2.3条的驻 场服务费)	毛坯高层或超高层住 宅、公寓 (LOFT及平 层)、对应底商	m ²	115,297.50	13.30	6%	14.1	1.50	3.90	0.50	1.80	1.40	0.50	3.20	0.80	0.50	1533674.29	1625694.75	高层住宅及公寓公区精 装交付,户内精装交 付,底商毛坯交付。 (含配套及示范区面 积)		
2		精装高层或超高层住 宅、公寓 (LOFT及平 层)、对应底商	m ²	87,070.00	13.87	6%	14.7	1.50	4.10	0.70	1.80	1.50	0.50	3.30	0.80	0.50	1207480.39	1279929.00	高层住宅及公寓公区精 装交付,户内精装交 付,底商毛坯交付。 (含配套及示范区面 积)		
3		集中式商业	m ²	8,000.00	13.96	6%	14.8	1.50	4.00	0.60	1.90	1.60	0.50	3.40	0.80	0.50	111698.11	118400.00	公共区域及主力店精装 交付		
4		写字楼,合街区型商 业	m ²	45,890.00	13.87	6%	14.7	1.50	4.00	0.70	1.80	1.60	0.50	3.30	0.80	0.50	636399.06	674583.00	公共区域精装修交付		
5		地下室	m ²	72,357.32	13.21	6%	14.0	1.50	3.80	0.70	1.60	1.30	0.50	3.30	0.80	0.50	955662.65	1013002.41	毛坯交付		
6	数量费用	审减费用	元	49,292,222.25	2.36%	6%											2.50%	1102552.41	1232305.56		按一审核减额 收费
7	其他服务 费	驻场服务费(超出合 同第二条2.3条人员配 置的额外驻场费)	元/人/月	18,867.92	6%												20000.0	0.00	0.00		数量暂定,根 据实际结算
8		汇总		328,614.82													5,607,466.71	5,943,914.72			
二	其他说明:针对部分分包合同同时跨越多个地块,实际进行全过程服务时相关工作界面及费用计算方法切分如下(具体任务分配以甲方指定为准)																				
	合同类别			合同名称										工作界面划分	费用调减方法	费用计算	对应地块应属的分包合 同产值计算方法				
1	全过程服务合同			总包合同(包括总包甲供材)、精装修工程(包括精装修甲供材)、铝合金门窗工程、幕墙工程、空调工程 (VRV形式,水空调则为分包2)、土石方工程、基坑支护工程、桩基工程、										全过程服务	无需调减	咨询费独立计算	实际产值				
2	不完整服务分包类型1			变配电工程、发电机工程、充电桩										单位1: A-I (主服 务单位) 单位2: A、B、F、 I (配合单位)	单位2部分分包咨 询服务费调减给单 位1	按未主责履约部分 分包合同金额 *0.45*90%扣除	按建筑面积分摊或实际 地块产值分摊				
3	不完整服务分包类型2			消防工程、弱电工程、电梯供应+安装工程、景观园林工程、室外管网工程、防水工程、其他分包工程等										单位1: A-I (主服 务单位) 单位2: A、B、F、 I (配合单位)	单位2部分分包咨 询服务费调减给单 位1	按未主责履约部分 分包合同金额 *0.45*80%扣除	按建筑面积分摊或实际 地块产值分摊				
	备注			1. 针对上述合同划分,仅为暂定,甲方有权根据实际需要调整及新增调整包括但不限于合同或合同中的部分分部 分项工程 2. 费用执行举例说明:例如变配电工程合同预计5000万,甲方单独委托单位1咨询服务A-I全过程,单位2配合A 、B、F、I过程,则实际结算咨询费时,单位2扣减5000*0.45*90%=18万,单位1扣减18万元。																	
说明	1、本清单适用于观澜三期项目,具体以成本部解释为准; 2、人员驻场配置时间安排:总包进场前各标段随同驻场一人,总包进场后,按合同约定执行; 3、如钢筋混凝土为甲供材料时纳入计算审减金额的范围,其他甲供材料均不纳入审减金额的计算范围; 4、核对确认全部不含甲方审减金额; 5、报价中的平方米是建筑面积(以项目规划验收时第三方测绘公司测绘面积为准); 6、本清单价格和费用综合单价由甲方指定示范区和施工工作费用。																				

 合正地产 HAIZHENS REAL ESTATE	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	15
		第 15 页	共 19 页

附件三: 项目造价人员名单

福城街道田背工业区城市更新项目工程 05 地块造价咨询人员名单

序号	姓名	性别	出生年月	文化程度	职称等级	从事岗位	职业资格
1	赛绪志	男	1969. 12	硕士	高级工程师	项目负责人	
2	王刚	男	1962. 11	本科	高级工程师	专业负责人	一级造价师
3	孟宪杰	女	1989. 01	本科	工程师	土建造价员	
4	龚琬茹	女	1988. 11	大专		土建造价员	
5	汪 虎	男	1988. 08	本科		土建造价员	
6	成文盛	男	1996. 11	大专		土建造价员	
7	张树津	男	1988. 06	大专		土建造价员	
8	翟光辉	男	1992. 12	大专		安装造价员	
9	张昭	男	1989. 05	大专	工程师	安装造价员	
10	王秀红	女	1977. 03	本科	高级工程师	安装造价员	
11	肖楠钰	男	1991. 04	大专		安装造价员	

注:

- 1、项目经理必须有 8 年以上造价咨询工作经验, 专业负责人必须有 5 年以上造价咨询工作经验, 造价工程师或造价员必须有 2 年以上造价咨询工作经验, 本表所列人员名单, 非经甲方同意, 不得擅自更换。
- 2、乙方派往甲方的咨询人员, 需提供身份证明及近期彩照备查。
- 3、乙方不得同时担任甲方集团同一项目的造价咨询全过程及复审工作。乙方派往各项目的造价工程师或造价员, 同一时期 (3 个月) 内不能同时担任甲方集团下属 2 个项目的复审咨询工作。

(五) 深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务

  卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

2022.005-521

**深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨
询服务**
专业分包合同

甲方:  深圳兄弟联合置业有限公司

乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

合同订立时间: 2021 年 11 月

合同订立地点: 广东省深圳市福田区

合同编号: WQGS-01-04.042-2021-11-0002



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳兄弟联合置业有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

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,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

1.词语定义及合同文件解释顺序

1.1 词语定义

- 1.1.1 工程:指甲乙双方在合同中约定的工程承包范围内的工程,包括永久工程和临时工程;
- 1.1.2 费用:指不包含在合同价款之内的应当由甲方或乙方承担的经济支出;
- 1.1.3 工期:指甲乙双方在协议及合同中约定,按照日历天(包括法定节假日)计算的承包天数,已充分考虑可能出现的下雨、台风、高温天气、停水、停电、节假日、工地及周边环境等影响因素;书面形式:指合同书、信件和数据文件(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式;
- 1.1.4 违约责任:指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任;
- 1.1.5 索赔:指在合同履行过程中,对于并非己方过错,而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失或工期延误,向对方提出经济补偿或顺延工期的要求;
- 1.1.6 小时或天:本合同规定按小时计算时间的,从事件有效开始时计算(不扣除休息时间);规定按天计算时间的,开始当天不计入,从次日开始计算。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时;
- 1.1.7 合同文件:指构成合同的全部文件;;
- 1.1.8 工程联系单:是指甲方、监理指出乙方在进度、质量、安全文明施工等方面缺陷的文件,不作为结算依据;
- 1.1.9 图纸:由甲方提供或乙方提供并经甲方书面确认,满足乙方施工所需要的所有纸质资料(包括配套说明和有关资料设计及甲方设计部门的变更)。

1.2 合同文件解释顺序

第 3 页, 共 64 页



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

构成本合同的文件应能相互解释,互为说明。除本合同条款另有约定外,本合同文件组成及优先解释次序如下:

- 1.2.1 本合同签订后双方约定并共同签署的有关本项目的约谈记录、变更等书面协议;
- 1.2.2 本合同的协议书;
- 1.2.3 本合同的附件;
- 1.2.4 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料;
- 1.2.5 本合同的合同计价清单;
- 1.2.6 经双方认可的投标书;
- 1.2.7 招标文件及招标文件补遗。

2. 项目内容

2.1. 项目内容

- 2.1.1. 项目名称: 深圳南天电力(暂定名)全过程造价咨询服务
- 2.1.2. 项目地点: 福田区香蜜湖街道侨香三道和安托山四路交界处西南角
- 2.1.3. 工程概况: 1栋住宅(152.5米)、1栋公寓(159.5米)、2栋办公楼(办公南塔160米,办公北塔196米)及幼儿园,地下室层数:四层。目前专规调整中,最终以报批通过的规划条件为准。
- 2.1.4. 建筑面积: 总建筑面积314981 m²,其中住宅、公寓及底商类项目建筑面积154834 m²,写字楼项目建筑面积135197 m²,集中商业类项目建筑面积24950 m²。本清单工程量暂定,后期合同执行按项目实际业态套入,计算合同价。
- 2.1.5. 承包范围: 深圳南天电力(暂定名)项目从招标预算阶段、施工过程配合到竣工决算阶段的造价咨询全过程、全专业的成本控制、合同管理和招标服务,包括但不限于土方工程、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、绿化工程、照明工程、市政(道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气)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、空调工程、家具工程、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程。



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

3. 双方代表及工作

3.1. 甲乙双方代表

甲方项目负责人: 张烨

乙方项目负责人: 曹新宇

3.2. 甲方项目负责人

3.2.1 本工程甲方项目负责人受甲方委派,代表甲方行使合同约定的权利,履行合同约定的职责,但无权减轻合同中约定的乙方的责任或义务或增加甲方的责任或义务。下列事项须经甲方盖公司公章确认方有效:对工程造价、工程结算、涉及合同条款的变更等对甲方产生实际利益的变化等事项;

3.2.2 甲方项目负责人易人,甲方应提前7天书面通知乙方。

3.3. 乙方项目负责人

3.3.1 本工程乙方项目负责人受乙方委派,代表乙方行使合同约定的权利,履行合同约定的职责;

3.3.2 乙方的要求、请求和通知,应以书面形式由乙方项目负责人签字并加盖乙方公章后交甲方项目负责人,方视为有效文件;

3.3.3 乙方项目负责人及专业负责人不得单方面更换。如乙方项目负责人确需易人,乙方应提前15天书面通知甲方,经甲方书面批准后,乙方项目负责人可易人,后任继续承担前任应负的责任。未经甲方书面同意,乙方项目负责人更换一次,乙方须支付违约金人民币5万元;未经甲方书面同意,乙方专业负责人更换一次,乙方须支付违约金人民币5000元。

3.4. 甲方工作及责任

3.4.1 甲方负责按照项目工程进度安排乙方咨询公司各阶段的任务;

3.4.2 甲方配合乙方向第三方单位(施工单位、供货商)明确乙方工程咨询管理工作内容,责任及权利,利于乙方开展工作;

3.4.3 甲方按合同约定乙方履行合同的主要工作节点和造价成果进行确认;

3.4.4 甲方有权利将乙方完成的所有或部分咨询成果委托其他有资质咨询公司进行复审,乙方应积极配合复审工作,按甲方要求提供所需资料(包括乙方的计算底稿)。经复审合格后方视为结算工作结束,如出现较大误差,参见违约责任;

3.4.5 若因工程进度需要,甲方可要求乙方修改已经制定的计划,加快乙方的工作进度,

第5页,共64页



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

采取包括加班、增加人员的措施,乙方不得因上述原因要求增加咨询费用;

3.4.6 如乙方无法按照甲方的要求完成某项工作,甲方有权将该项工作另委第三方完成,甲方与第三方所约定的费用从本合同总金额款中扣除。

3.4.7 甲方对乙方的工作进行定期的过程评估和后评估,评估结果将影响合同价款的支付和后期合作;

3.4.8 甲方为乙方进驻现场的专业咨询工程师提供必要的办公器具及设备(电脑由乙方自行解决)。

3.4.9 甲方同意将咨询费支付入乙方在本合同中载明的银行账号,乙方应在甲方应付款日15日前向甲方出具正式的合法有效发票。

3.5. 乙方工作及责任

3.5.1 乙方造价咨询工作应遵守国家及地方有关法规、规范、标准、规程等,恪守职业道德,信守合同,按时保质保量完成甲方的委托工作;

3.5.2 乙方应组成项目组并选派项目负责人1名完成甲方委托的造价咨询服务;乙方管理人员必须专业齐全,须有造价人员上岗证书。所有参加甲方项目的管理人员及各专业造价咨询人员,乙方应先将其个人资料报甲方成本部,经甲方确认无误后,方可履行管理职责。

3.5.3 乙方各专业工程师必须坚决以职业道德标准为行为准则,廉洁、公正、公开、诚信地工作,不得利用职务之便谋取其他不正当的利益,不得有任何违规行为,否则一经发现,甲方有权视情节或受损失轻重,酌情进行索赔,直至取消业务付费、终止委托业务及必要的法律诉讼。

3.5.4 项目负责人、专业负责人及驻场人员均不得外聘。在合同执行过程中若发生上述人员为外聘人员的情况,乙方向甲方支付合同价款的20%额度的违约金;因外聘人员的行为造成甲方损失的,乙方还应赔偿甲方的所有损失。

3.5.5 因乙方项目负责人、专业负责人及相关人员工作不力,甲方提出更换人员时,乙方必须在7天内无条件更换;因乙方公司自身原因要求更换服务人员,乙方应提前45天向甲方提出申请,经甲方书面同意后方可进行人员更换。正式更换30天前应保证新服务人员到岗。乙方应保证新旧服务人员之间的正常工作交接。如未按以上要求执行人员更换或因工作交接不力影响项目正常进度,乙方向甲方支付违约金,违约金金额不高于合同总金额的5%。如果乙方项目负责人、专业负责人及相关人员的行为表现无法达到甲方的要求,甲方有权利要求乙方更换人员直至甲方认可。若更换人员三次后依旧无法满足甲方要求,则甲方有权利

第6页,共64页



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

赔偿。

3.5.11 乙方完成的咨询工作必须有工程量计算底稿(包括但不限于工程量计算软件图形成果及原始工程量计算式),甲方有权利随时抽查及索取计算底稿;乙方进行的审核工作必须包括任何工程量及材料单价的审核。

3.5.12 乙方应有分级审核体系,对审核的预结算、编制的清单、重要的变更签证结算审核都要走逐级审核流程,最终的书面结果要有项目负责人及专业负责人的签字,最终的电子文档出口要由项目负责人发出。

3.5.13 任何造价咨询业务工作乙方必须递交书面报告及电子版备份;每项造价咨询报告一式三份,甲方二份、乙方一份。

3.5.14 乙方应向驻现场管理部提供人力、物力、财力的支持,乙方需对所派出的驻现场专业工程师配备电脑、算量软件及相应的软件锁。

3.5.15 所有与本项目有关的乙方项目负责人、专业负责人及驻场服务人员应保证电话等联系方式畅通。保证手机 24 小时畅通。

3.5.16 乙方应接受甲方的检查与考核。考核的依据为:国家有关法规与规定、双方签订的合同及附件的相关约定。

4. 图纸与样板

4.1. 乙方需要增加图纸套数的,甲方可代为复制,由乙方承担复制费用;

4.2. 适用标准/规范:

4.3. 乙方提供规范、标准的时间: /

国内没有相应标准、规范的,甲方提出技术标准和质量要求时间: /

甲方向乙方提供图纸日期: 按照甲方进度分期分项提供

甲方向乙方提供图纸套数: 一套(审核后的蓝图)

5. 工程质量标准

5.1. 本工程质量目标为: 误差率控制在 1%



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

6. 工期及工期管理

- 6.1. 服务期限: 从招标预算阶段、施工过程配合到竣工决算阶段完成时止。

7. 合同价格

- 7.1. 本合同为含税固定综合单价合同;
- 7.2. 合同金额暂定金额(大写): 肆佰壹拾柒万柒仟肆佰元陆角整;
(小写): ¥ 4177400.60 元;
不含税合同金额暂定金额(大写): 叁佰玖拾肆万零玖佰肆拾叁元玖角陆分;
(小写): ¥ 3940943.96 元;
税金(%) (大写): 贰拾叁万陆仟肆佰伍拾陆元陆角肆分;
(小写): ¥ 236456.64 元
- 7.3. 计价依据: 详见本合同附件-计价依据;
- 7.4. 该综合单价中已综合考虑了在合同有效期内所有市场价格波动及政府政策调整带来的风险, 在合同有效期内不做任何调整。
- 7.5. 建筑面积结算方法: 根据具体的项目以房管局实测建筑面积为准
- 7.6. 《计价依据》中的固定综合单价约定后, 任何一方不得擅自改变, 建筑面积按实结算。

8. 付款

- 8.1 付款方式: 咨询费用以固定酬金+浮动酬金的方式支付, 其中固定酬金占 70%, 浮动酬金占 30%。(固定酬金=工程建筑面积×咨询单价×0.7; 浮动酬金=工程建筑面积×咨询单价×0.3×项目评估分数对应支付比例; 各付款阶段评估标准见下表。
- 8.2 进度款支付比例及方式:

咨询费用占比及付款表

序号	阶段	占合同比例 (%)	成果确认后支付固定酬金的85% (元)	考评结束后支付浮动金额的85% (元)	合计应支付费率
一	设计前期阶段	10%			
1	概念、方案阶段	5.00%			

第 9 页, 共 64 页



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

2	扩初阶段	5.00%			
二	施工图及招标阶段	50%			
1	完成土方、支护及桩基工程造价咨询	2.50%			
2	完成总包工程造价咨询	20.00%			
3	完成消防工程、人防工程造价咨询	1.50%			
4	完成幕墙及铝合金门窗、栏杆工程造价咨询	4.00%			
5	完成智能化及泛光照明工程造价咨询	1.00%			
6	完成公共部位装修工程造价咨询	2.50%			
7	完成景观及红线外绿化工程造价咨询	1.50%			
8	室内精装修部分造价咨询	15.50%			
9	完成其他工程造价咨询	1.50%			
三	施工过程服务工作付款	25%			
	按季度支付,分5次平均支付,按季度考核	25%			
四	竣工结算阶段(完成结算报告咨询评价一次)	15%			
	竣工结算按照竣工查账面积及评价等级进行结算(3个月内支付剩余的结算款)				
五	现场配合奖励金(每季度按甲方审核金额全额支付,具体详见现场配合奖励金发放细则)				
六	驻场服务费(按月支付)				
	总计	100%			

说明:

- 1、具体项目中如某阶段或某单位工程未提供咨询服务,费用从合同总价中按比例扣除。
- 2、浮动酬金按项目评估分数对应支付比例计算,未获得部分在结算时不予支付。
- 3、如结算需要第三方咨询公司复审,复审核减金额超过原结算审核金额 2%时,按超出金额 3%扣除咨询费。
- 4、现场配合奖励金按季度发放,支付对象为现场派驻工程师或后台工作人员,奖金分 3 个级别,考核为 A 级奖金 4500 元、考核为 B 级奖金 3600 元、考核为 C 级、D 级、E 级无奖金,每季度最多支付 2 个名额,考核评价表见附件 4。
A 级:得分大于或等于 90 分时,考核评定为 A 级
B 级:得分小于 90 分且大于或等于 80 分时,考核评定为 B 级
C 级:得分小于 80 分且大于或等于 70 分时,考核评定为 C 级
D 级:得分小于 70 分且大于或等于 60 分时,考核评定为 D 级

第 10 页,共 64 页



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

务。

12.2.3 符合第 11 条违约责任达到终止合同的情况。

12.3 合同解除

12.3.1 经甲、乙双方协商同意,可解除本合同;

12.3.2 因重大政策调整、不可抗力,导致合同无法继续履行,双方可协商解除本合同;

13. 合同份数

本合同一式陆份,由甲方执肆份,乙方执贰份,每份具有同等法律效力。本合同未尽事宜,由甲乙双方协商解决并签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

14. 合同附件

附件 1 计价依据

附件 2 造价咨询服务阶段及主要服务内容

附件 3 咨询投入人员一览表

附件 4 项目咨询工作评估评分标准

附件 5 双方往来文件格式

附件 6 收款账号资料证明

附件 7 廉洁合作协议

附件 8 现场配合奖励金发放细则

附件 9 其他

附件 10 深圳房地产采购联盟供方信用记录共享协议

以下无正文

甲方名称: 深圳兄弟联合置业有
(公章) 限公司

乙方名称: 深圳市永达信工程
(公章) 造价咨询有限公司

单位代表:



单位代表:





卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

联系人:

联系人:

曹新宇

电话:

电话:

曹新宇 13352960609

签约日期: 2021 年 11 月 30 日

开户名称: 深圳市永达信工程造价咨询有限公
司

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳泰
然支行

银行账号: 44250100003900001777



卓越集团

深圳南天电力（暂定名）项目全过程造价咨询服务合同

附件 2：造价咨询服务阶段及主要服务内容

全过程工程造价咨询服务工作内容包括以下内容：

阶 段	要 求
1 方案及初步设计阶段	(1) 审核设计院提供的初步设计概算（重点复核主要含量指标）； (2) 针对初步设计图纸提出优化建议，确保概算总额在成本目标范围内； (3) 参加甲方召开的任何专业顾问协调会议，按照本项目工程的建筑师、结构及机电设计顾问的要求，提供本项目的成本信息和资料，制定初步的成本计划予甲方参考，以进行成本估算和成本控制。 (4) 在设计各阶段及时评估和报告不同的建筑结构形式、施工方法和建筑材料、设备使用对造价的影响，提出专业化的建议，配合甲方和设计顾问在规划、设计配置、产品档次、材料/设备选型、建筑外立面、室内精装修上作出及时、正确的决定。
2 施工图设计阶段	1. 施工图纸会审。建立图纸审核的电子及书面台账；拿到招标图纸后必须先组织内部进行图纸会审，编制电子及书面图纸会审纪要；通过会审，预先发现图纸的错、漏、碰、缺，提供问题的合理化建议。并将会审结果通过电子及书面形式提交甲方。 2. 施工图预算编制。根据深圳市计价规范、甲方提供的战略合作合同及其他相关规定编制施工图预算。 3. 施工图预算量价核对。在规定时间内完成与施工单位的量价核对，确定相应合同价。核对工作及时、准确；对核对后的确认价格（或工程量）与提报预算价格（或工程量）的差异进行分析，给出差异原因。 4. 合同价确定后，乙方根据甲方提供统计分析表格完成相应的指标分析工作，同时以电子和书面形式提交甲方。
3 招投标阶段（需进行施工图预算核对以外的其他分包项目）	(1) 采用深圳市通用的计算方法，为各项工程提供精确而详细的工程量清单（列明项目及工程量）或单价细目表（列明项目、工程量由投标人填报），具体方法需经甲方认可。根据甲方工程进度要求，如需在方案图或初步设计阶段即进行招标工作，乙方须以专业经验积极配合，在招标文件中提供全面完整、描述清晰、充分考虑施工计价所需的清单列项和合理的暂估工程量，满足甲方招标各阶段的灵活性和速度要求。如果需要与投标单位对增补的工程量进行核对时，乙方安排人员及时、认真完成工程量的核对，必要时做相关分析报告，并将计算底稿及审核结果报送甲方，同时提供成果文件的电子文档及工程量计算底稿。 (2) 当甲方需要招投标工作按不同设计方案或材料进行同一项工程的报价以评定其性能价格比时，乙方的招标文件和评标工作应配合甲方并满足其要求。 (3) 参加答疑会，招标答疑回复准确。 (4) 在开标前，按照招标文件（包括图纸、技术规范等）为各有关工程提供参考价计算，并对比成本计划进行分析，参考价真实反映市场水平。 (5) 根据甲方要求，协助甲方对回标文件进行标书分析。



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

阶 段	要 求
	(6) 协助甲方询标讨论, 澄清各标书报价与合同上的问题, 协助甲方与投标单位进行合同、报价上的澄清、谈判; 直至最终签订合同。 (7) 招标工作完成后或预算价确定后, 乙方根据甲方提供统计分析表格完成相应的指标分析工作, 同时以电子和书面形式提交甲方。
4 施工阶段	(1) 对施工方案进行经济分析, 提供分析报告及合理化建议。 (2) 付款申请审核。依据甲方与承包商签订的合同、承包商的申请资料、工程已完实际进度和材料、设备到场数量及监理意见, 评估、审核每月应支付给承包商的工程进度款的发放进行付款审批, 付款审批应按时完成、审批准确、严谨。 (3) 变更估价、变更价款审核。乙方应熟悉图纸和现场实际情况, 当设计变更或现场洽商变更出现时, 应在甲方批准签证之前, 负责提供该项费用的估算, 提供变更、签证的合理化建议。咨询造价审核时间最多不能超过 1 天。 (4) 工程索赔审核审核。现场发生索赔及反索赔时, 乙方协助收集整理相关数据资料, 结合现场情况, 编写索赔条款或反索赔应对策略, 并参加谈判工作。 (5) 设计变更与现场签证符合流程。设计变更与现场签证内容准确性、严谨性; 收到变更、指令单后, 现场咨询应与经办工程师充分沟通, 结合合同条款与现场实际情况, 掌握隐蔽、返工、拆除等审核控制点, 做到计算依据充分, 价格及工程量来源描述清晰。 (6) 配合按月审结工作。 (7) 协助甲方进行动态成本管理, 动态成本月报编制。
5 结算阶段	(1) 配合总分包工程结算。预结算流程符合甲方管理要求, 预结算及时、准确、资料完整。 (2) 按照甲方的要求进行预、结算的编制、图差计算、合同价确定、合同结算、竣工结算审核, 出具审核报告, 配合甲方完成结算造价分析及提供成果文件。 (3) 配合甲方完成办理三算单业务。
6 其他工作	(1) 收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件, 及时通知甲方, 对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析, 向甲方预警。 (2) 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询, 协助甲方获取、分析房地产公司的成本指标。 (3) 甲方提供专业管理的相关培训及接受甲方关于制度等方面的培训。 (4) 乙方需每周提供周工作综述。 (5) 对有关本项目在结算、决算过程中出现的合同外工程费用项目, 依据深圳市的一般行业惯例, 参考相关定额及造价信息, 向甲方提供评估咨询服务。 (6) 收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件, 及时通知甲方, 对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析, 向甲方预警。 (7) 保修期保修金支付及结算。

驻场服务的要求:



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

王千惠	1985.10	本科	中级	安装造价员	造价员	621434683
易晚兴	1975.09	大专	中级	安装造价员	二级注册造价师	600644527
钟诒谋	1984.01	大专	中级	安装造价员	二级注册造价师	626359547
方宏霖	1992.09	大专	/	安装造价员	/	640848601
陈卫强	1981.12	大专	/	安装造价员		625616899
李明	1996.03	本科	/	驻场人员	/	805247272

相关证明资料如下(均需加盖公章):

- (1) 造价师注册证书复印件,核对原件。
- (2) 造价员证书复印件,核对原件。
- (3) 社保证明,加盖公章。

投标人(公章):

法定代表人或其授权委托代理人签字:

日期:

(六) 臻海置业沙井商住项目全过程造价咨询

2022012-521

建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 臻海置业沙井商住项目全过程造价咨询

工程地点: 深圳市宝安区沙井街道展景路与展林路交汇处

委托单位: 深圳市臻海置业有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

委托人: 深圳市臻海置业有限公司

咨询人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他法律、行政法规, 遵循平等、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:

一、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务:

工程名称: 臻海置业沙井商住项目全过程造价咨询

工程地点: 深圳市宝安区沙井街道展景路与展林路交汇处

工程规模: 本项目用地面积 29665 平方米, 计容建筑面积 118660 平方米。其中住宅 109760 平方米; 商业 1100 平方米; 物业管理用房 240 平方米; 便民服务站 500 平方米; 公共厕所 100 平方米; 18 班幼儿园 5940 平方米; 文化活动室 1000 平方米; 环卫工人作息房 20 平方米。

二、咨询服务范围:

从初步(方案)设计、施工图设计、招标采购、施工过程管理、竣工结算、项目决算、成本后评价等阶段所涉及的所有造价咨询服务。包括但不限于土石方、基坑支护、桩基础、建筑、结构、简单装饰、给排水、强弱电(含变配电)、智能化、通风空调、消防、电梯、燃气、二次精装修、幕墙、泛光照明、标识、室外配套、园林景观、市政接驳等所有专业以及招标前期咨询、相关文件编制、根据委托人需求完成各项招标配合工作, 提供国内及本市工程项目的造价咨询业务有关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务, 提供材料、设备、工程等造价信息咨询, 协助委托人获取、分析房地产公司的成本指标。

三、合同价款:

(一) 本合同总价暂定为人民币(大写): 叁佰肆拾贰万陆仟捌佰柒拾捌

元整¥: 3426878.00 元; 合同价已包含所有税金, 其中增值税税率为 6 %。

(二) 本合同为固定费率合同, 固定费率为 0.38 % (合同价中已包含合同结算价的 5% 作为履约评价考核的绩效酬金)。

(三) 合同价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 人员工资、福利、奖金、补助补贴、保险、差旅费、交通费、通讯费、办公设施费用、文印费、人工询价服务费、成果论证费、评审费用、公开展示费、版权或专利使用费、所有管理费、利润、税金、风险、其他费用或开支; 合同费率不因工程进度、开发周期、设计指标等因素的变化而调整。

四、咨询工作期限:

本合同约定的咨询工作自中标通知书发出之日起, 至完成本合同全部内容为止。

五、质量要求: 详见合同补充条款

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通用条款;
- 2、建设工程造价咨询合同专用条款和补充条款;
- 3、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。

本合同的优先解释顺序为: 协议书、补充与修改文件、补充条款、专用条款、通用条款。

七、咨询人向委托人承诺: 按照本合同的约定, 完成本合同工作范围内的造价咨询及招标配合等所有工作。

八、委托人向咨询人承诺: 按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

九、本合同一式 柒 份, 具有同等法律效力, 委托人 肆 份, 咨询人 贰 份, 另 壹 份按规定送深圳市建设行政主管部门备案留存。

委托人: 深圳市臻海置业有限公司



地址: 深圳市宝安区大铲湾区金港商务大厦 A 座 4 楼

法定代表人:

或委托代理人:

电话:



咨询人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司



地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期 B 座 1408

法定代表人:

或委托代理人:

电话: 0755-83433600

开户银行: 招商银行深圳车公庙支行

帐号: 813882349710001

合同签订地点: 深圳市宝安区

合同签订时间:

2020 年 1 月 21 日

附件 5:

项目主要造价咨询人员安排表

姓名	性别	出生年月	文化程度	职称等级	拟从事岗位	执业资格	专业
曹新宇	男	1968 年 11 月	硕士	粤高职证字第 1900101108813Q	项目负责人	建[造] 01440002537	土建
王域	男	1972 年 03 月	本科	2103001058663	土建专业负责人	建[造] 03440008189	土建
曹大猷	男	1966 年 06 月	本科	2003001043646	安装专业负责人	建[造] 18440016790	安装
左有望	男	1975 年 06 月	大专	1903001026295	土建造价工程师	建[造] 03440004843	土建
陈建清	女	1974 年 11 月	大专	粤中职证字第 1803003015069	土建造价工程师	建[造] 10440009960	土建
张艳	女	1975 年 05 月	本科	411281197505111522	土建造价工程师	建[造] 02440003665	土建
吴福平	男	1979 年 06 月	本科	/	安装造价工程师	建[造] 19440019204	安装
张杨	女	1990 年 10 月	本科	/	安装造价工程师	建[造] 14204400001749	安装
林毅安	男	1984 年 05 月	大专	粤中职证字第 1703003002993	土建造价工程师	粤 120001443	土建
王文武	男	1980 年 01 月	本科	粤中职证字第 1703003001448	土建造价工程师	粤 120001405	土建
贺友才	男	1989 年 11 月	大专	1903003023950	土建造价工程师	粤 130B00272	土建
孟宪杰	女	1989 年 05 月	本科	粤中职证字第 1703003005778	土建造价工程师	建[造] 21214400001636	土建

贺明	男	1981 年 11 月	本科	190300302507 1	土建造价 工程师	粤 130B00600	土建
蔡根	男	1991 年 06 月	本科	闽建人初 009-53933	土建造价 工程师	粤 140B00023	土建
陈卫勇	男	1997 年 01 月	大专	200304600637 4	土建造价 工程师	/	土建
孔志龙	女	1995 年 05 月	本科	190304600229 7	土建造价 工程师	/	土建
王志强	男	1990 年 02 月	大专	200304600639 1	土建造价 工程师	建 [造] 212144000016 41	土建
张国聪	男	1994 年 05 月	本科	190304600232 8	驻场工程 师(土建)	建 [造] 212144000010 98	土建
蓝绍铭	男	1990 年 03 月	本科	200304600420 5	土建造价 工程师	粤 130B00598	土建
张昭	男	1989 年 05 月	大专	190300302416 8	安装造价 工程师	粤 130B01023	安装
王千惠	男	1985 年 10 月	本科	190300302464 5	安装造价 工程师	粤 140B00057	安装
易晚兴	男	1975 年 09 月	大专	粤中职证字第 050200400057 1 号	安装造价 工程师	建 [造] 242144000007 48	安装
钟诒谋	男	1984 年 01 月	本科	粤中职证字第 050200400057 1 号	安装造价 工程师	建 [造] 242144000013 07	安装
罗加达	男	1993 年 09 月	大专	/	安装造价 工程师	建 [造] 242144000009 51	安装
李华洋	男	1995 年 06 月	本科	200304600713 4	安装造价 工程师	/	安装
冷剑	男	1987 年 08 月	大专	190300302654 3	招标专员	/	招标
李先泽	男	1990 年 05 月	大专	190300302597 6	招标专员	/	招标

(七) 深圳市龙岗区龙凤路南段全过程造价咨询服务

合同编号: SZPL-LF-HT011

2022025-321

建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 深圳龙岗区龙凤路南段全过程造价咨询服务

工程地点: 深圳龙岗区龙凤路南段 (G09202-0047)

委托单位: 深圳市保捷房地产开发有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

深圳市保捷房地产开发有限公司(以下简称委托人)与深圳市永达信工程造价咨询有限公司(以下简称咨询人)经过协商达成一致,签订本合同。

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:

- 1、工程名称: 深圳龙岗区龙凤路南段全过程造价咨询服务
- 2、工程地点: 深圳龙岗区龙凤路南段(G09202-0047)
- 3、服务范围: 全过程造价咨询服务

二、咨询服务类别:

A类: 建设项目可行性研究投资估算:

- ☐ 编制
- ☐ 审核
- ☐ 项目经济评价

B类:

- ☐ 建设工程概算编制(审核)
- ☐ 建设工程预算编制(审核)
- ☐ 建设工程结算编制(审核)

C类:

- ☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制(审核)
- ☐ 建设工程招标标底编制(审核)

D类: ☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E类: ☐ 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。

F类: ☒ 全过程造价咨询。

其他: /

三、咨询酬金:

1、咨询酬金按下列方式计算(均含税金在内):

☐ (1) 编制工程清单及标底咨询费的计算方法: 酬金=中标合同金额
× _____ %

〔×〕(2) 模拟清单招标造价咨询费的计算方法: 酬金=最终签署合同金额
× _____ %

〔√〕(3) 住宅、公寓项目全过程咨询(精装修/毛坯交付, 不含驻场服务费):
咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=总建筑面积(合同签订按预估建筑面积计, 结算以房屋竣工验收收

合格后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准) × _____ 元/m² × 0.7;

浮动酬金=总建筑面积(合同签订按预估建筑面积计, 结算以房屋竣工验收合格
后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准) × _____ 元/m² × 0.3 × 咨询评价表
评价分数对应的计费系数(见合同附表1)。

其中: 工程建筑面积以房屋竣工验收合格后的规划验收合格证上的房屋建筑面
积为准, 总建筑面积变动在±5%(含5%)以内不做调整, 面积变动超过±5%(不
含5%)时按实际面积结算。

〔√〕①咨询酬金以总建筑面积(合同签订按预估建筑面积计, 结算以房屋竣
工验收合格后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准) 单价包干形式确定咨
询酬金的: 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成, 总咨询酬金=咨询单价 × 税率
× 工程建筑面积;

咨询单价(不含税)为: 住宅、公寓(含楼底商业) ¥: 12.00 元/平方米; 学校
(幼儿园) 及公建配套、地下室 ¥: 11.2 元/平方米; 工程建筑面积暂定为
181,385.00 平方米(住宅 114304.00 平方米、配套商业 10772.00 平方米、学校
(幼儿园) 及公建配套 6550.00 平方米、地下室 49759.00 平方米); 暂定驻场服
务时间为 1 人 36 个月(驻场服务费 19000 元/月)。

总咨询酬金暂定为:

(1) 采取现金支付的含税合同暂定总价为: 人民币(大写): 贰佰玖拾捌万肆
仟伍佰零柒元壹角柒分; 小写: ¥2984507.17 元。采取现金支付的不含税合同
暂定总价为: 人民币(大写): 贰佰捌拾壹万伍仟伍佰柒拾贰元捌角整。小写:
2,815,572.80 元。税额为: 人民币(大写): 壹拾陆万捌仟玖佰叁拾肆元叁角
柒分整。小写: ¥168,934.37 元。增值税税率 6%。现金支付价为非现金支付价
给予 95 折优惠后的价格。

(2) 采取非现金支付(定义见第(3)条款)的含税合同暂定总价为: 人民币
(大写): 叁佰壹拾肆万壹仟伍佰捌拾陆元伍角整。小写: ¥3141586.50 元。

不含税合同暂定总价为: 人民币(大写): 贰佰玖拾陆万叁仟柒佰陆拾元捌角伍分。小写: ¥2963760.85 元。税额为: 人民币(大写): 壹拾柒万柒仟捌佰贰拾伍元陆角伍分。小写: ¥177825.65 元。增值税税率 6%。

(3) 双方同意, 甲方有权选择非现金支付或现金支付方式进行合同价款支付, 采取非现金支付的情况下, 最长账期不超过一年。为免歧义, 非现金支付方式指包括但不限于商业承兑汇票、供应链保理、代付款、信用证等有账期的合同价款支付方式。若甲方选择非现金方式支付, 在实际结算时, 甲方有权按照所选择的具体非现金支付形式、实际账期等与付款方式选择相关的变动因素调整第(2)条款所述之非现金支付合同总价(“账期因素调整”), 尽管有前述约定, 基于账期因素调整后的非现金支付合同结算总价不应低于第(1)条款所述之现金支付合同总价, 但若因同时适用【合同】项下约定的其他合同总价变动因素而导致调整后的非现金支付合同结算总价低于第(1)条款所述之现金支付合同总价的, 不受此限制。

(4) 乙方承诺不得将本协议以及各相关分包合同以任何方式进行融资(包括但不限于担保、抵押、质押), 否则甲方有权向乙方收取涉及金额的 5%, 作为违约金, 并取消乙方日后合作资格。

其中: 咨询单价中包含咨询人为完成咨询服务工作所需要的驻场咨询师办公用品、住宿、伙食、通信及交通等所有费用; 工程建筑面积以房屋竣工验收合格后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准, 总建筑面积变动在±5%(含 5%)以内不做调整, 面积变动超过±5%(不含 5%)时按实际面积结算。

[×] ②咨询酬金以费率包干形式确定咨询酬金的: 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成, 总咨询酬金=咨询费率×税率×委托全过程咨询的总金额(招商成本体系的三至五项成本, 即主体建安工程费、配套工程费和室外工程费三项对应合同结算金额); 咨询费率___%(费率不含税金);

全过程咨询总造价暂定为___元; 暂定驻场服务时间为___个月(驻场服务人数___, 驻场服务费___元/月/人, 合计___元)。

基本酬金=委托全过程咨询的总金额×___%×(1+税金___%)×0.7;

浮动酬金=委托全过程咨询的总金额×___%×(1+税金___%)×0.3×咨询评价表评价分数对应的计费系数(见合同附件 1)。

总咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: ___元, 增值税人民币: ___元, 增值税

作指令开展相应工作, 经委托人面试认可后上岗。食宿及交通费用由咨询人自行解决。

任职要求如下: ①五年以上成本专业管理经验; 独立承担过 10 万平方米以上大、中型项目全过程成本管理工作; ②有较强的沟通能力、执行能力、组织协调能力和监控能力, 处理工作全面高效, 有较强的文字处理、语言表达能力, 能熟悉运用专业及办公软件。

四、咨询成果要求:

1. 咨询人编制的估算、概算、预算、工程量清单、标底应全面反映设计图纸包含的内容, 不得多项、漏项, 工程量计算准确。工程量清单单项工程量平均误差率在 $\pm 2\%$ (统计各分部分项工程量误差率的平均值) 以内, 以上数据的统计以委托项目结算确认的工程量为依据, 具体咨询成果要求在咨询合同中以附件形式作详细规定。
2. 经咨询人和施工单位核对后, 审定价不能高于咨询人向委托人提交的报告文件 (预算) 3% 以上。
3. 咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求, 文字清晰整齐, 计算底稿必须条理清楚、步骤清晰, 有较强的可复查性; 向委托人提供的咨询成本必须经咨询人的项目负责人签字确认并加盖公章。
4. 项目实施过程及结算阶段应完成满足委托人要求的成本数据指标分析。
5. 咨询人必须将完成文件编制成果向公司作正式汇报, 说明文件编制方法和各项经济技术指标, 必须提供相应计算底稿复印件或相应电子文件。
6. 采用全过程造价咨询的项目采用二审机制, 咨询人审价完成后, 由委托人成本人员进行价格二次复审。
7. 总包工程量清单委托人可委托其他咨询人进行抽查、复查, 保证成本可控。
8. 咨询人提交的咨询业务成果须经与委托人核对并得到委托人的认可, 但这种认可不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

五、下列文件均为本合同的组成部分:

- 1、本协议;
- 2、建设工程造价咨询合同通用条件;
- 3、建设工程造价咨询合同专用条件;

4、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。

六、咨询人同意按照本合同的规定, 承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务。

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

八、本合同的咨询业务自____年____月____日开始实施, 咨询人至____年____月____日应完成并提交咨询业务成果。

九、本协议书条款前带“[]”的为针对不同项目的特定条款, 用“√”选择者方为本项目适用条款。

十、本合同一式八份, 具有同等法律效力, 委托人执六份, 咨询人执二份, 送深圳市建设工程造价管理站备案/份。

委托人: (盖章)

价

地址:

法定代表人: (签字)

委托代理人: (签字)

咨询人: (盖章) 深圳市永达信工程造

咨询有限公司

地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰
然四路天安创新科技广场一期 B 座 1408

法定代表人: (签字)

委托代理人: (签字)

合同签订时间: 2022年5月____日

合同签订地点: _____

备案意见:

经办人:

备案机构:

____年____月____日

合同附件 4:

全过程咨询服务内容

凡采用全过程造价咨询的项目,在选择咨询人时应将造价咨询范围及咨询成果要求明确,过程中均需以书面形式移交各委托分项所需资料,对咨询人各阶段的咨询服务内容要求如下:

一、设计阶段

A、方案阶段

1. 项目开工前,咨询人参与土方平衡工作。
2. 基坑支护、桩基等方案阶段参加方案比选工作,提供成本分析及节省工程成本的建议。
3. 根据建筑方案图,提供单个车位面积、建筑面积、结构面积、公共部位面积、门窗、栏杆、百叶、外墙材料、室内抹灰等估算工程量,协助目标成本测算工作。
4. 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;
5. 根据委托人的限额指标,针对不同的设计方案提供估算对比,并提供详细的分析报告,对方案提出合理化调整建议,使委托方的限额指标落地,甚至更优。
6. 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。

B、初步设计阶段:

7. 根据扩初图计算砼含量、窗地比及景观绿化等成本指标,与该项目相关的其它方案测算相比,或与同类型产品的成本指标相比,提出优化建议。
8. 单体施工图阶段计算典型房型钢筋、砼含量,提出优化建议,并按委托方要求完成成本对标工作。
9. 参与出蓝图前的内部施工图审图工作,按委托人要求完成估算,针对其对计价的影响提供审图意见。
10. 优化工作后,根据委托人要求,对具有代表性或可推广性的优化方案进行案例编写。
11. 编制方案估算与不同方案经济对比(根据实际需要)。

二、招标阶段

1. 拿到招标图纸后必须先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。
2. 委托人提供的图纸和资料不完整,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。

3. 按时完成工程量清单或模拟工程量清单的编制及相关指标的统计分析和统计工作,同时根据市场行情,编制参考价,确保数据准确性,并提供计算底稿。

4. 投标人对招标文件提出疑议后,咨询人提交答复意见给委托人,由委托人审核后统一答复。

5. 协助委托人商务询价及合同的谈判。

6. 如果需要与投标单位对增补的工程量进行核实时,咨询人安排人员及时、认真完成工程量的核对,必要时做相关分析报告,并报送计算底稿及审核结果。

7. 垄断及政府性收费与其他公司已完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。

三、施工阶段

1. 对设计变更及现场签证进行事前估算以及完工结算,并处理变更签证等工程造价的相关事项。估算工作在 24 小时内完成,并提供计算底稿及审核结果。

2. 按时对施工单位上报的零星价格进行初审。

3. 对不同的方案进行测算比较,提交测算结果并选择最佳施工方案。

4. 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、委托人工程师一起核对),提供支付意见。

5. 现场发生索赔及反索赔时,咨询人协助收集整理相关数据资料,结合现场情况,编写索赔条款或反索赔应对策略,必要时参加谈判工作。

6. 从成本角度进行施工图纸预审工作,并按时参加施工图纸会审会议,提出审图意见。

7. 要求记录工作日志,编制咨询工作月报,按月度进行咨询服务工作汇报。

四、结算阶段(含预算)

1. 施工单位提供资料后,要求在收到资料一周内完成资料核对,签字确认资料齐全说明。若发现资料提供不齐全,在收到资料一周内通知送审单位签字确认需要补充资料清单,若不能及时补充的经委托人同意后退回送审单位。咨询人编制一份预(结)算报送至委托人,并与施工单位进行核对。

2. 预结算编制工作中或完成后,核对完成后提供计算底稿及审核结果、电子版文件、指标含量表。

3. 项目结束后,协助委托人编制项目成本总结分析报告。

五、驻场服务的要求:

1) 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,项目总负责人

1 人, 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, 到场时间及人数根据现场工作需要安排, 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。

2) 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。

3) 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。

六、其他造价咨询工作

1. 提供国内基本建设工程项目的造价咨询业务相关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务。

2. 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询, 协助委托人获取、分析当地房地产公司同类产品的成本指标。

3. 委托人交办的其他造价咨询服务。

合同附件 7: 报价清单

序号	建筑类型	建筑面积	咨询服务收费 不含税单价(元 /m ²)	不含税咨询 费(元)	税金(6%) (元)	含税咨询费 (元)	备注
1	住宅	114304	12	1371648.00	82298.88	1453946.88	
2	配套商业	10772	12	129264.00	7755.84	137019.84	
3	学校(幼儿园)及 公建配套	6550	11.2	73360.00	4401.60	77761.60	
4	地下室	49759	11.2	557300.80	33438.05	590738.85	
5	驻场服务	3*12*1 人 /月	19000 元/人/月	684000.00	41040.00	725040.00	
6	合计			2815572.80	168934.37	2984507.17	

(八) 卓越九珑项目全过程造价咨询服务

卓越集团
Excellence Group

造价咨询服务合同

**卓越九珑项目
全过程造价咨询服务合同**

甲方(委托单位): 深圳卓越南山房地产开发有限公司

乙方(咨询单位): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

合同订立时间: 2022 年 11 月

合同订立地点: 深圳市福田区

合同编号: _____

第 1 页 共 48 页



造价咨询服务合同

卓越九珑项目

全过程造价咨询服务合同

委托方(以下简称甲方): 深圳卓越南山房地产开发有限公司

服务方(以下简称乙方): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工作顺利进行,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》及相关法律法规,签订本合同。

1. 合同文件内容及解释次序

构成合同的文件应能相互解释,互为说明。除合同条款另有约定外,组成本合同的文件及优先解释次序如下:

- 1.1 本合同;
- 1.2 法律、法规。

当合同文件出现含糊不清或不相一致时,在不影响工作进度的情况下,由双方协商解决,双方意见仍不能一致的按第 10 条约定的办法解决。

2. 咨询工作内容、范围及工期要求

2.1 委托范围:

2.1.1 工程规模及工程概况(经济指标暂定,以规划验收为准):

项目名称: 卓越九珑项目

项目位置: 深圳市南山区大新路

项目范围: 全过程造价咨询服务

建筑面积: 约 170000 m²

- 2.1.2 委托咨询范围: 从项目立项起开始的设计方案成本测算、招标阶段到竣工决算及审计的全过程、全专业的成本控制、合同管理和招标服务、优化及合理化建议等全面造价咨询顾问服务,包括但不限于土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、铝合金工程、机电工程、园林景观工程、照明工程、市政(道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气)工程、外立面装修工程、室内精装修工程、样板间装修工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、空调工程、家具工程、其他专业设备工



造价咨询服务合同

程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程。乙方的造价审核工作须经甲方的复核及检查并确认，至甲方认可。

2.1.3 服务内容见下表

阶 段	要 求
1 设计方案的 成本测算	1) 建筑方案测算 2) 外立面方案测算 3) 园林景观方案测算 4) 铝合金门窗方案测算 5) 精装修方案测算(包含售楼处装修成本测算) 6) 其他方案成本测算
2 招投标阶段 (包括预算 定案)	1) 施工图纸会审。建立图纸审核的电子及书面台账;拿到招标图纸后必须先组织内部进行图纸会审,编制电子及书面图纸会审纪要;通过会审,预先发现图纸的错、漏、碰、缺,提供问题的合理化建议。并将会审结果通过电子及书面形式提交招标人。 2) 根据甲方提供的图纸、图纸会审纪要及甲方相关要求,根据深圳市(或广东省)计价规范、总包战略施工合同及其他相关规定编制总包施工图预算。包括为各项工程提供精确而详细的工程量清单(列明项目及工程量)或单价细目表(列明项目、工程量由投标人填报),具体方法需经招标人认可。根据招标人工程进度要求,如需在方案图或初步设计阶段即进行招标工作,中标人须以专业经验积极配合,在招标文件中提供全面完整、描述清晰、充分考虑施工计价所需的清单列项和合理的暂估工程量,满足招标人招标各阶段的灵活性和速度要求。如果需要与投标单位对增补的工程量进行核对时,中标人安排人员及时、认真完成工程量的核对,必要时做相关分析报告,并将计算底稿及审核结果报送招标人,同时提供成果文件的电子文档及工程量计算底稿。 3) 参加答疑会,对投标单位提出的工程量疑问,协助甲方进行答疑,并进行工程量复核,招标答疑回复准确。 4) 在开标前,按照招标文件(包括图纸、技术规范等)为各承包工程、材料供应、设备供应等的工程量清单或单价表做出详细的价格评估,对有关工程提供参考价计算,制定工程报价底,对比成本计划进行分析,并于承包单位提交报价前一周提交标底。参考价须真实反映市场水平。根据招标人要求,协助招标人对投标文件进行回标分析。审核、分析收到的投标文件,包括详细的合同条款及价款的核对及分析,审核回标报价,编制回标报告,将所有分析、发现及意见



造价咨询服务合同

		提供予招标人做定标参考。 5) 协助招标人询标及议标讨论, 澄清各标书报价与合约上的问题, 协助招标人与投标单位进行合同、报价上的澄清、谈判; 直至最终签订合同。 6) 招标工作完成后或预算价确定后, 中标人根据招标人提供统计分析表格完成相应的指标分析工作, 同时以电子和书面形式提交招标人。 7) 如需进行无施工图招标, 乙方根据甲方提供的初步设计图及(或)已有相似物业类型的工程量清单, 按照甲方所要求的工程量清单标准编制模拟工程量清单, 并向甲方提供清楚、准确、完整的工程量清单电子文档(excel编制); 待定标及施工图完善后, 由乙方根据施工图编制工程量清单, 并与承包人核对工程量及单价, 经甲方复审后形成《审计报告》(一审)。 8) 当招标人需要招投标工作按不同设计方案或材料进行同一项工程的报价以评定其性能价格比时, 中标人的招标文件和评议工作应配合招标人并满足其要求。 9) 总包施工图预算量价核对。在规定时间内完成与总包施工单位的量价核对, 确定总包合同价。核对工作及时、准确; 对核对后的确认价格(或工程量)与提报预算价格(或工程量)的差异进行分析, 给出差异原因。
3	施工阶段	1) 对施工方案进行经济分析, 提供分析报告及合理化建议。 2) 付款申请审核。依据招标人与承包商签订的合同、承包商的申请资料、工程已完实际进度和材料、设备到场数量及监理意见, 评估、审核每月应支付给承包商的工程进度款的发放进行付款审批, 付款审批应按时完成、审批准确、严谨。 3) 变更估价、变更价款审核。中标人应熟悉图纸和现场实际情况, 当设计变更或现场洽商变更出现时, 应在招标人批准签认之前, 负责提供该项费用的估算, 提供变更、签证的合理化建议。咨询造价审核时间依据甲方相关要求执行。变更估价时间最多不能超过 1 天。 4) 工程索赔审核。现场发生索赔及反索赔时, 中标人协助收集整理相关数据资料, 结合现场情况, 审核及评估施工单位提出的索赔, 编写索赔条款或反索赔应对策略, 并参加谈判工作。对总包及(或)各分包单位提供的工期及费用索赔, 向甲方提供专业评估意见及估算书。 5) 设计变更与现场签证符合流程。设计变更与现场签证内容准确性、严谨性; 收到变更、指令单后, 现场咨询应与经办工程师充分沟通, 结合合同条款与现场实际情况, 掌握隐蔽、返工、拆除等审核控制点, 做到计算依据充分, 价格及工程量来源描述清晰。 6) 配合按月审结工作。对具备条件的变更及签证做到一单一结, 月结月清。签证审核时间最多不能超过 2 天。



造价咨询服务合同

		7) 协助甲方进行动态成本管理。每月 25 日前, 向甲方提交当月设计变更及现场签证等动态成本汇总表。变更台账应真实、全面反映成本的动态变化。 8) 现场巡查: 参加主要隐蔽工程及工程验收工作并完成确认手续; 以合同清单及图纸为依据, 核实施工现场与清单及图纸施工不符的地方, 每月反馈, 与施工单位、项目部及时沟通; 对现场发生的无效成本每月反馈, 分析原因并提出建议。
4	结算阶段	1) 配合总分包工程结算。建议结算计划及控制结算完成进度, 保证预结算流程符合卓越地产要求, 预结算及时、准确、资料完整。 2) 按照招标人的要求进行预、结算的编制、图差计算、合同价确定、合同结算、竣工结算审核, 出具审核报告, 配合招标人完成结算造价分析并提供成果文件。 3) 配合甲方完成办理三算单业务。
5	其他工作	1) 收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件, 及时通知招标人, 对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析, 向招标人预警。 2) 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询, 协助招标人获取、分析房地产公司的成本指标。 3) 招标人提供专业管理的相关培训及接受招标人关于制度等方面的培训。 4) 中标人需每周提供周工作综述。 5) 对有关本项目在结算、决算过程中出现的合同外工程费用项目, 依据深圳市的一般行业惯例, 参考相关定额及造价信息, 向招标人提供评估咨询服务。 6) 收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件, 及时通知招标人, 对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析, 向招标人预警。 7) 保修期保修金支付及结算。 8) 每个阶段提出优化及合理化建议。

2.2 咨询项目的工期要求:

- 1) 土石方、基坑支护工程招标工期: 满足甲方进度需要。
- 2) 桩基础工程招标工期: 满足甲方进度需要。
- 3) 精装修工程招标工期: 满足甲方进度需要。
- 4) 其它分包合同清单编制: 满足甲方进度需要。
- 5) 变更签证审核工期: 满足现场进度需要, 现场零星变更签证做到月结月清, 具体以甲方要求为准。



6) 结算审核工期

A、总包结算: 满足甲方进度要求。

B、分包结算: 满足甲方进度要求。

7) 乙方需在甲方要求的时间内向甲方提供相应成果, 不得影响项目发展正常进度, 否则每逾期壹日, 扣减该承包范围内造价咨询服务结算费用的千分之壹 (1%)。

8) 咨询服务时间: 从本工程筹建时起至本工程确定竣工决算价格、完成决算报告的时间为限, 最晚不超过竣工后 18 个月。乙方驻现场咨询人员的现场服务起止时间: 从土方单位进场到入伙后 3 个月。

2.3 工作要求:

- 1) 投标人对招标人提供的服务, 以一个固定的项目组的形式进行, 项目总负责人 1 人, 现场必须派驻最少 1 人驻场, 驻场时间每周不少于 5 天。驻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, 驻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, 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。
- 2) 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。
- 3) 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。

3. 咨询酬金的计价方式

- 1) 合同范围内的咨询酬金:

详见价格清单

合同暂定总价 (即: 咨询酬金, 大写): 1760700.56 元 (壹佰柒拾陆万零柒佰元伍角陆分)。



造价咨询服务合同

进行任何新的工作; 甲方则应按照乙方已实际完成的工程量向乙方支付咨询费。本合同自甲方结清咨询费后终止。

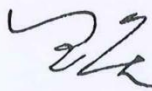
15.4 合同终止后, 甲乙双方应当履行通知、协助、保密等义务。

15.5 本合同一式陆份, 甲方肆份, 乙方贰份, 具有同等的法律效力。本附件与本合同具同等法律效力, 双方均须签署本合同附件。

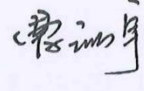
16. 合同附件:

- 附件 1 施工阶段造价咨询服务工作要求
- 附件 2 造价咨询单位项目人员配置表
- 附件 3 “业务委托单” 格式
- 附件 4 委托方移交资料清单格式
- 附件 5 全过程造价咨询评价表
- 附件 6 造价咨询工作明细表
- 附件 7 廉洁合作协议
- 附件 8 造价咨询保密协议
- 附件 9 深圳房地产采购联盟供方信用记录共享协议

甲方: 深圳卓越南山房地产开发有限公司
(盖章)
地址:

法定代表人: 
委托代理人:
电话:
传真:
开户银行:
帐号:
邮政编码:

乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司
(盖章)
地址:

法定代表人: 
委托代理人:
电话:
传真:
开户银行: 招商银行深圳车公庙支行
帐号: 813882349710001
邮政编码:



造价咨询合同

南新北项目全过程造价咨询合同造价计算书

序号	项目名称及业态	工作范围	建筑面积	不含税单价	税金	全费用综合单价	税金合计	合计	说明
			M2	(元/m2)	(元/m2)	(元/m2)	(元)	(元)	
1	商业综合体 (含写字楼、公寓)含相应地下室等配套设施毛坯房全过程造价咨询费	1、全部工程造价咨询工作; 2、包含相应售楼处装修、样板房装修、整项目公区装修。	19736.58	11.79	0.71	12.50	13961.66	246707.25	1、建筑面积按工规证中总建筑面积计算。
2	住宅(高层、小高层、洋房、别墅、配套商业等)含相应地下室等配套设施毛坯房全过程造价咨询费	1、全部工程造价咨询工作; 2、包含相应售楼处装修、样板房装修、整项目公区装修。	131929.18	10.38	0.62	11.00	82165.49	1451220.98	1、建筑面积按工规证中总建筑面积计算。
2	住宅/商业综合体精装修全过程造价咨询费	1、室内精装修工程的全部工程造价咨询工作。	41848.22	1.42	0.08	1.50	3553.15	62772.33	1、按住宅、商业综合体等需批量装修部分的可售总面积计算。 2、此部分需有精装设计单位设计的施工图。
3	合计						99680.30	1760700.56	
备注: 1、本清单工程量暂定,后期合同执行按项目实际业态套入,计算合同价。如存在商业综合体、住宅混合业态(住宅+底部商业不按混合业态),则按照可售面积加权平均,计算混合业态单价,计算合同价。 2、上述“综合单价”为全费用综合单价,包含人工费、管理费、利润、规费、税金等全部费用,结算时不作任何调整。 3、实际落地合同执行过程中,按用地规划许可证规划面积签订包干合同价。如用地规划许可证规划面积与工规证面积差异在±10%以内,则合同结算价不予调整,如用地规划证规划面积与工规证面积差异在±10%以外,则按工规证面积调整合同结算价。 4、如结算需要第三方咨询公司复审,复审核减金额超过原结算审核金额1.5%时,按超出金额3%扣除咨询费。									

(九) 深圳市坪山深中地块项目全过程造价咨询

合同编号: SZ.20220921.1-zx-0002

建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 深圳市坪山深中地块项目全过程造价咨询

工程地点: 深圳市坪山区

委托单位: 深圳市润商房地产有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

深圳市润商房地产有限公司(以下简称委托人)与深圳市永达信工程造价咨询有限公司(以下简称咨询人)经过协商达成一致,签订本合同。

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:

1、工程名称: 深圳市坪山深中地块项目全过程造价咨询

2、工程地点: 深圳市坪山区

3、服务范围: 全过程造价咨询服务。包括但不限于: 方案测算、招标清单编制、招标控制价编制、施工图预算核对、结算审核、过程监控、进度款审核、变更签证审核、项目结转配合、提供工程造价计价依据及有关工程造价信息和询价资料等、施工全过程的造价咨询服务(含驻场服务)及凡与工程造价咨询相关的工作。

专业范围包括但不限于: 地基基础工程、建筑工程、幕墙工程、给排水工程、电气工程、通风与空调、电梯安装工程、现场临时设施、与本项目相关的其他费用的审核和结算等。

二、咨询服务类别:

A类: 建设项目可行性研究投资估算:

- ☐ 编制
- ☐ 审核
- ☐ 项目经济评价

B类:

- ☐ 建设工程概算编制(审核)
- ☐ 建设工程预算编制(审核)
- ☐ 建设工程结算编制(审核)

C类:

- ☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制(审核)
- ☐ 建设工程招标标底编制(审核)

D类: ☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E类: ☐ 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。

F类: ☒ 全过程造价咨询。

其他: _____

三、咨询酬金:

1、咨询酬金按下列方式计算 (均含税金在内):

☐ (1) 编制工程清单及标底咨询费的计算方法: 酬金=中标合同金额
× _____ %

☐ (2) 模拟清单招标造价咨询费的计算方法: 酬金=最终签署合同金额
× _____ %

☒ (3) 住宅、公寓项目全过程咨询(精装修交付, 不含驻场服务费): 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成:

咨询酬金以总建筑面积 (合同签订按预估建筑面积计, 结算以房屋竣工验收合格后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准) 单价包干形式确定咨询酬金的: 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成, 总咨询酬金=咨询单价×(1+税率)
×工程建筑面积 ;

建筑类型	建筑面积 (m ²)	咨询服务 收费单价 (元/m ²)	不含税咨询费 (元)	税金(6%)(元)	含税咨询费 (元)
商品房	68,304	11.64	795,058.56	47,703.51	842,762.07
公共租赁 住房	7,400	11.64	86,136.00	5,168.16	91,304.16
商业及配 套	6,640	11.64	77,289.60	4,637.38	81,926.98
地下室	28,931.00	10.86	314,190.66	18,851.44	333,042.10
驻场服务	32*1 人/月	18430 元 /人/月	589,760.00	35,385.60	625,145.60
合计	111,275.00		1,862,434.82	111,746.09	1,974,180.91

基本酬金=总建筑面积 (合同签订按预估建筑面积计, 结算以房屋竣工验收合格后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准) ×单价×0.7;

浮动酬金=驻场服务费×____%×0.3×咨询评价表评价分数对应的计费系数
(见合同附表1)。

各施工单位投标总造价暂定为____元人民币,基本酬金与浮动酬金合计最高可能(最高可能即咨询评价表的总得分率为100%的情况)的咨询酬金暂定为(大写)____元人民币(¥:____元);

备注:

①浮动酬金的具体计算方式详见本合同专用条件第二十一条。

②各分项工程在招标过程中若由于图纸出现重大变更、甲方或其他非咨询公司自身的原因,甲方要求咨询公司重复1次编制、招标、评标、答疑等而发生的额外费用含在本合同价中,不另外计取;各分项工程在招标过程中若由于图纸出现重大变更、甲方或其他非咨询公司自身的原因,甲方要求咨询公司重复2次及2次以上编制、招标、评标、答疑等而发生的额外费用可由双方协商确定。

[] (9) 专职咨询顾问:由咨询人派遣在委托人办公场所工作,按委托人工作指令开展相应工作,经委托人面试认可后上岗。食宿及交通费用由咨询人自行解决。

任职要求如下:①五年以上成本专业管理经验;独立承担过10万平方米以上大、中型项目全过程成本管理工作;②有较强的沟通能力、执行能力、组织协调能力和监控能力,处理工作全面高效,有较强的文字处理、语言表达能力,能熟悉运用专业及办公软件。

四、咨询成果要求:

1. 咨询人编制的估算、概算、预算、工程量清单、标底应全面反映设计图纸包含的内容,不得多项、漏项,工程量计算准确。工程量清单单项工程工程量平均误差率在±2%(统计各分部分项工程量误差率的平均值)以内,以上数据的统计以委托项目结算确认的工程量为依据,具体咨询成果要求在咨询合同中以附件形式作详细规定。
2. 经咨询人和施工单位核对后,审定价不能高于咨询人向委托人提交的报告文件(预算)3%以上。
3. 咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求,文字清晰整齐,计算底稿必须条理清楚、步骤清晰,有较强的可复查性;向委托人提供的咨询成本必须经咨询人的项目负责人签字确认并加盖公章。

4. 项目实施过程及结算阶段应完成满足委托人要求的成本数据指标分析。
5. 咨询人必须将完成文件编制成果向公司作正式汇报, 说明文件编制方法和各项经济技术指标, 必须提供相应计算底稿复印件或相应电子文件。
6. 采用全过程造价咨询的项目采用二审机制, 咨询人审价完成后, 由委托人成本人员进行价格二次复审。
7. 总包工程量清单委托人可委托其他咨询人进行抽查、复查, 保证成本可控。
8. 咨询人提交的咨询业务成果须经与委托人核对并得到委托人的认可, 但这种认可不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

五、下列文件均为本合同的组成部分:

- 1、本协议书;
- 2、建设工程造价咨询合同通用条件;
- 3、建设工程造价咨询合同专用条件;
- 4、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。

六、咨询人同意按照本合同的规定, 承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务。

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

八、本合同的咨询业务自 2022 年 11 月 21 日开始实施, 咨询人至 年 月 日应完成并提交咨询业务成果。

九、本协议书条款前带 “[]” 的为针对不同项目的特定条款, 用 “√” 选择者方为本项目适用条款。

十、本合同一式 捌 份, 具有同等法律效力, 委托人执 陆 份, 咨询人执 贰 份, 送 深圳 市建设工程造价管理站备案 1 份。

委托人: (盖章)

咨询人: (盖章) 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址:

地址:

法定代表人: (签字)

法定代表人: (签字)

委托代理人: (签字)

委托代理人: (签字)

合同签订时间: 2022 年 11 月 21 日

合同签订地点: _____

备案意见:

经办人:

备案机构:

____ 年 ____ 月 ____ 日

(十) 海逸村（二期）项目全过程造价咨询

合同编号: CT-GC-ZX-Z101002

202109-521

海逸村（二期）项目全过程
造价咨询合同

工程名称: 海逸村（二期）项目全过程造价咨询

工程地址: 深圳市深汕特别合作区

委 托 人: 深圳市深汕特别合作区城市建设投资发展有限公
司

咨 询 人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

日 期: 2021 年 1 月 14 日

第一部分 合同协议书

委托人(甲方): 深圳市深汕特别合作区城市建设投资发展有限公司

咨询人(乙方): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、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、咨询服务项目概况

项目名称: 海逸村(二期)项目全过程造价咨询

工程地点: 深圳市深汕特别合作区深汕大道与规划新福路交叉口

工程规模及内容: 海逸村(二期)项目地块西南与海逸村(一期)相接,东北临山。用地性质为二类居住用地总规划用地面积 38533 平方米,建筑限高 80 米,规定容积率 3.2。计规定容积率建筑面积 123305 平方米,包括住宅建筑面积 ≥ 86314 平方米,商业建筑面积 ≤ 34871 平方米,公共配套建筑面积 2120 平方米(含老年日间照料中心 1000 平方米,社区服务中心 400 平方米,菜市场 500 平方米,小型垃圾转运站、环卫工人作息房、再生资源回收站及公共厕所共 220 平方米),社区体育活动场地 1500 平方米(不计容);地上核增建筑面积暂不大于 5000 平方米;不计容建筑面积暂定 50000 平方米,包括地下车库、人防地库、设备用房等;总建筑面积暂定 178305 平方米。规划绿化覆盖率 40%。停车位大于 771 个。

二、服务范围和内容

本次招标的专业范围包括但不限于: 本次招标的专业范围包括但不限于:地基基础(含基础、土石方工程、基坑支护工程、场地临近山体边坡支护、

挡土墙等)、主体结构工程、装饰装修工程(含幕墙)、建筑工程、给排水工程、电气工程(含车位充电桩)、通风与空调工程、智能化工程、燃气工程、建筑节能、白蚁防治、室外工程(含管网、道路、园林景观、市政接驳等)、标识标线设施工程(含车库车档、道闸系统、交通标示及地坪漆、停车划线、楼宇和门牌标识等)、消防工程、变配电工程、发电机工程(含机房环保设施)、泛光照明工程、电梯供货安装工程等。服务内容:从方案设计、初步设计、施工图设计、招标采购、施工过程管理、竣工结算、配合竣工决算、成本后评价等阶段所涉及的全部造价咨询服务工作,具体工作内容包括但不限于:

1. 按照委托人的成本管控体系和规则,编制成本测算、编制设计概算,协助委托人编制目标成本、合约规划。
2. 编制、审核施工图预算,在预算编制或审核过程中书面提出设计问题,提醒委托人工程中采用的新材料、新工艺,并提交关于新材料、新工艺的计价方案供委托人决策。
3. 协助编制招标文件、招标公告,负责招标过程中工程价款相关的答疑。
4. 编制工程量清单及招标控制价,并提供综合单价分析表;在工程量清单及招标控制价编制过程中,提醒委托人工程中采用的新材料、新工艺,并提交关于新材料、新工艺的计价方案供委托人决策。
5. 提供主要材料、设备数量及价格(包括暂定价格、品牌、规格、价格来源依据)清单。
6. 须按照委托人的要求和格式填报工程指标数据表。
7. 协助委托人完成招标答疑,如需与工程投标方对量,应完成工程量核对工作。
8. 复核中标候选人的商务标,并提出详细的造价分析报告。
9. 协助委托人编制、签订各类合同,编制投资控制形象进度表。
10. 全过程造价咨询过程中,当委托人与第三人发生工程经济纠纷时,需为委托人提供相关造价分析、鉴定及咨询服务。
11. 施工过程中,参与各类合同的工程量及工程进度款支付的审核工作。
12. 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作,按委托人要求及时

编制工程变更估算、审核工程变更、现场签证的造价。

13. 根据项目需要, 按照委托人指令要求, 前往项目现场提供驻场服务, 在工地现场解决有关造价事宜, 并配合委托人代表进行全过程成本控制; 按委托人要求参加现场会议; 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。

14. 协助委托人编制、签订各类合同, 并提供各类合同的造价咨询工作, 编制投资控制形象进度表。

15. 编制、审核工程结算, 并协助委托人将工程结算资料报送政府相关造价管理部门审核, 并积极配合审核工作。

16. 协助委托人进行经济技术指标分析, 并协助完成项目成本后评价。

17. 做好与项目建筑设计单位、各专项设计及咨询单位、设计统筹单位、监理单位、公司相关职能部门的各项造价工作的衔接、归口及统筹工作; 做好与前期相关造价咨询单位的衔接及配合工作; 配合委托人做好与市建设工程交易中心、市建设工程造价管理站、审计局及其它相关的政府职能部门的协调工作。

18. 定期或不定期的向委托人提供深圳市工程造价行业执行的最新规定, 提供相关工程计价案例; 为委托人提供工程造价管理相关培训。

19. 根据委托人需求, 协助委托人建立成本指标数据库, 积极配合委托人的成本优化及控制工作, 在项目全过程中协助委托人推动实施成本规划体系或限额标准, 对施工图限额指标进行测算, 提供同期类似工程技术经济指标, 在工程设计、施工阶段起到配合跟进、审核把关、检查反馈的职责。

20. 按照委托人的要求, 需派驻 1 名造价工程师常驻委托人指定场所办公 (每个月派驻时间不少于 20 个工作日), 派驻时间暂定为 2 年 (具体以结算完成时间为准), 派驻人员需具备注册造价工程师或中级工程师及以上职称, 具有造价和招标工作经验。

21. 造价咨询附加服务: 咨询人承诺免费为委托人提供一次总建筑面积不超过 30 万平方米房建项目的可行性研究报告编制服务, 并负责组织可研专家评审及相关费用。

22. 其它工程造价技术咨询等。

具体招标范围及服务内容详见第六章“任务书”。

三、咨询酬金:

本项目咨询酬金暂定为人民币(大写): 叁佰叁拾捌万叁仟贰佰柒拾伍元, (小写): 3383275 元。

咨询酬金结算以三方(委托人、咨询人、施工方)确认的本项目建安工程费结算价为取费基数,按照中标人投标费率 0.35 % 进行计算,并根据履约评价考核结果确定。若政府相关部门抽查审核,最终取费基数以政府相关部门审定的建安工程费结算价为准;如政府相关部门核查后,调整的结算价较前述三方核定结算价款少的,咨询人应无条件全额退回超付款项。

以上价格为含税价,不因增值税率变化而调整(按现行增值税税率,价税分离后,不含税总金额 3191768.87 元,增值税率 6 %,增值税额 191506.13 元。如合同执行期间国家增值税税率调整,则价税分离进行相应调整)。

履约保函金额为合同金额的 10%,乙方按甲方要求提供无条件履约保函。履约保函有效期:服务期满后 90 天。因乙方原因,造成服务延误等违约后果的,由乙方承担赔偿责任。甲方有权从提交的履约保函中扣除赔偿金额。赔偿金额及累计的最高赔偿金额约定如下:

序号	违约事项	赔偿金额	备注
1	未按概预算编制审核时间节点完成成果文件	按 1 万元/天赔偿	此类违约金总额累计不超过合同金额的 10 %
2	未按变更洽商约定时间完成审核	按 1000 元/天赔偿	
3	未按结算审核约定时间完成审核	按 1000 元/天赔偿	
4	因咨询人工作失误导致必须对招标文件进行澄清或修改	(1) 未延误开标时间的,按 1000 元/天赔偿; (2) 开标时间延误的,按	

		3000 元/天赔偿;	
5	因咨询人招标控制价问题导致重新招标	按 10000 元/次赔偿	
6	因咨询人原因造成招标文件、合同文件漏洞,致使合同签订后施工单位索赔或异议	按 2000 元/项赔偿	本款累计违约金总额不超过本合同咨询费的 20%
7	因咨询人工程量计算问题出现漏项、子目工程量偏差超过±5%,造成合同签订后清单漏项造成新增单价等	按 2000 元/项赔偿(漏项子目造价十万元以上的,按 5000 元/项赔偿)	
8	因咨询人项目特征描述问题出现错漏,造成合同签订后重新组价或施工单位索赔	按 2000 元/项赔偿	
9	因咨询人招标控制价与政府相关造价管理部门审定价超过 3%	按超过部分 2%赔偿,且不少于 100000 元	
10	因咨询人清标问题(未发现计算错误、明显的不平衡报价或其它商务风险)	按 2000 元/项赔偿	
11	因咨询人变更洽商与委托人最终审核金额偏差超过±5%	按超过偏差部分 1%赔偿,且不少于 1000 元	
12	因咨询人组价依据不合理、材料价格认定出现重大偏差	按超过偏差部分 1%赔偿,且不少于 1000 元	
13	因咨询人结算审核价与政府相关造价管理部门审定价超过±3%	赔偿 100000 元	
14	未经委托人书面同意更换项目组成员	按 5000 元/人赔偿	
15	咨询人驻场造价人员承担本项目以外其他工作	按 5000 元/人赔偿,累计 3 次赔偿合同价 1%以内的违约金	
16	咨询人项目负责人及驻场造价人员未按要求保证现场工作时间	按 2000 元/人赔偿(项目负责人无故不参加咨询、工程例会的,按 1000 元/次赔偿)	
17	咨询人违反保密条款约定	视情节轻重按 5000 元~10000 元/次赔偿	
18	其他违约行为	按合同约定和实际损失赔偿	

四、本合同的咨询服务期限:

本合同约定的咨询工作自中标通知书发出之日起开始实施,至海逸村(二期)项目竣工结算工作全部完毕且成本后评价工作完成后结束。

咨询人收到委托人发出的“造价咨询任务通知书”及相关资料后,应立即组织人力开展工作。根据委托人要求及项目情况,分阶段向委托人提交完成的咨询工作文件及全程咨询服务。

五、咨询人的义务及质量要求:

1. 提交的造价咨询成果文件必须符合《建设工程工程量清单计价规范》(现行)及《深圳市建设工程工程量清单补充计价规范》,《深圳市建设工程计价规程》(现行)(如相关规范调整时,须按照国家最新相关适用规范要求执行);

2. 要求工程量清单项目编制齐全,分类清楚,特征描述准确,套用定额单价准确合理,不得漏项,缺项;

3. 要求咨询人结算审核价与相关造价管理部门审定价不超过 $\pm 3\%$;

4. 要求造价文件必须文字清晰;并积极配合委托人指定的审核单位及审计部门的相关工作;

5. 按合同约定时间提交造价文件;

6. 乙方不得泄露甲方要求保密内容和资料;

7. 未经甲方同意不得更换项目负责人及项目组成员。

六、工作时间要求

序号	项目	时间要求
1	方案估算编制或审核	方案完成后 5 天内,提交方案估算文件

2	施工图预算、工程量清单及招标控制价编制	从收到施工图纸之日起, 25 个日历天内完成
4	设计变更、方案比选费用估算	重大变更: 从收到设计图纸之日起, 14 个日历天内完成 较大变更: 从收到设计图纸之日起, 7 个日历天内完成 一般变更: 从收到设计图纸之日起, 3 个日历天内完成
5	工程变更、现场签证费用审核	从收到签证资料之日起, 3 个日历天内完成
6	工程竣工结算编制	从收到竣工图纸之日起, 45 个日历天内完成
7	专业分包工程结算审核	从委托人或第三人提供工程结算书之日起, 30 个日历天内完成
8	施工总承包工程结算审核	从委托人或第三人提供工程结算书之日起, 60 个日历天内完成
9	进度款审核	从收到施工单位报价单起, 3 个日历天内完成, 并报招标人成本管理部审核
备注	文件包括汇总表、编制说明、工程量计算书或计量软件模型、计价书(含斯维尔计价文件)及电子文件等, 具体以甲方要求为准。	

七、合同文件组成及解释顺序

1. 本合同签订后双方新签订的补充协议
2. 本合同协议书
3. 中标通知书
4. 合同专用条款
5. 合同通用条款
6. 合同附件
7. 投标书及其附件

8. 招标文件及补遗

9. 标准、规范及规程有关技术文件

双方在本合同履行中所共同签署或认可的符合本合同实质性约定的指令、洽商、纪要或同类性质的文件，均构成合同文件的有效补充。

七、承诺

咨询人承诺按照本合同约定履行造价咨询义务，并对其提供的咨询成果承担责任。

八、合同份数

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，委托人执柒份，咨询人执叁份。

委托人: (盖章)

咨询人: (盖章)

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

(签字)

统一社会信用代码:

统一社会信用代码:

地 址:

地 址:

邮政编码:

邮政编码:

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

电 话:

电 话:

传 真:

传 真:

电子信箱:

电子信箱:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

合同签订时间: 2021 年 1 月 14 日

第六章 任务书

一、项目名称

海逸村（二期）项目全过程造价咨询。

二、任务内容

专业内容：

本次招标的专业范围包括但不限于：地基基础（含基础、土石方工程、基坑支护工程、场地临近山体边坡支护、挡土墙等）、主体结构工程、装饰装修工程（含幕墙）、建筑工程、给排水工程、电气工程（含车位充电桩）、通风与空调工程、智能化工程、燃气工程、建筑节能、白蚁防治、室外工程（含管网、道路、园林景观、市政接驳等）、标识标线设施工程（含车库车档、道闸系统、交通标示及地坪漆、停车划线、楼宇和门牌标识等）、消防工程、变配电工程、发电机工程（含机房环保设施）、泛光照明工程、电梯供货安装工程等。

服务内容：

从方案设计、初步设计、施工图设计、招标采购、施工过程管理、竣工结算、配合竣工决算、成本后评价等阶段所涉及的全部造价咨询服务工作，具体工作内容包括但不限于：

1. 按照委托人的成本管控体系和规则，编制成本测算、编制设计概算，协助委托人编制目标成本、合约规划。
2. 编制、审核施工图预算，在预算编制或审核过程中书面提出设计问题，提醒委托人工程中采用的新材料、新工艺，并提交关于新材料、新工艺的计价方案供委托人决策。
3. 协助编制招标文件、招标公告，负责招标过程中工程价款相关的答疑。
4. 编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；在工程量清单及招标控制价编制过程中，提醒委托人工程中采用的新材料、新工艺，并提交关于新材料、新工艺的计价方案供委托人决策。
5. 提供主要材料、设备数量及价格（包括暂定价格、品牌、规格、价格来源依据）清单。
6. 须按照委托人的要求和格式填报工程指标数据表。
7. 协助委托人完成招标答疑，如需与工程投标方对量，应完成工程量核对工作。
8. 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告。
9. 协助委托人编制、签订各类合同，编制投资控制形象进度表。
10. 全过程造价咨询过程中，当委托人与第三人发生工程经济纠纷时，需为委托人提供相

关造价分析、鉴定及咨询服务。

11. 施工过程中, 参与各类合同的工程量及工程进度款支付的审核工作。

12. 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作, 按委托人要求及时编制工程变更估算、审核工程变更、现场签证的造价。

13. 根据项目需要, 按照委托人指令要求, 前往项目现场提供驻场服务, 在工地现场解决有关造价事宜, 并配合委托人代表进行全过程成本控制; 按委托人要求参加现场会议; 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。

14. 协助委托人编制、签订各类合同, 并提供各类合同的造价咨询工作, 编制投资控制形象进度表。

15. 编制、审核工程结算, 并协助委托人将工程结算资料报送政府相关造价管理部门审核, 并积极配合审核工作。

16. 协助委托人进行经济技术指标分析, 并协助完成项目成本后评价。

17. 做好与项目建筑设计单位、各专项设计及咨询单位、设计统筹单位、监理单位、公司相关职能部门的各项造价工作的衔接、归口及统筹工作; 做好与前期相关造价咨询单位的衔接及配合工作; 配合委托人做好与市建设工程交易中心、市建设工程造价管理站、审计局及其它相关的政府职能部门的协调工作。

18. 定期或不定期的向委托人提供深圳市工程造价行业执行的最新规定, 提供相关工程造价案例; 为委托人提供工程造价管理相关培训。

19. 根据委托人需求, 协助委托人建立成本指标数据库, 积极配合委托人的成本优化及控制工作, 在项目全过程中协助委托人推动实施成本规划体系或限额标准, 对施工图限额指标进行测算, 提供同期类似工程技术经济指标, 在工程设计、施工阶段起到配合跟进、审核把关、检查反馈的职责。

20. 造价咨询附加服务: 中标人承诺免费为发包人提供一次总建筑面积不超过 30 万平方米房建项目的可行性研究报告编制服务, 并负责组织可研专家评审及相关费用。

21. 其它工程造价技术咨询等。

三、人员配置

1. 本项目配备人员要求具有相关工程经验的造价技术人员。项目负责人必须具有国家注册造价工程师资格, 从事造价工作年限 8 年以上, 且必须做到: 完全了解该工程全过程造价控制情况; 直接与甲方联系; 按时参加工程例会, 不得随意缺席。

2. 要求派驻 1 名造价工程师常驻委托人指定场所办公 (每个月派驻时间不少于 20 个工作

日), 派驻时间暂定为 2 年 (具体以结算完成时间为准), 派驻人员需具备注册造价工程师或中级工程师及以上职称, 具有造价和招标工作经验。

3. 服务本项目的造价工作人员必须具有从业资格证书, 具备造价咨询现场管理经验、预结算经验, 从事造价工作年限 2 年以上。

4. 为加强造价咨询力量, 派驻该项目的咨询人员必须专职服务于该项目。

5. 项目拟派人员 (尤其是项目负责人) 不得随意更换。如需更换, 更换的项目负责人必须有项目业绩、类似经验且必须提前征得甲方同意, 否则, 将记入不良履约行为记录。

6. 咨询公司参与本项目的工作人员若与本项目承包单位的员工有亲属关系的, 必须主动提出回避, 若被我方发现, 将记入不良履约行为记录。

7. 根据项目需要派各专业造价工程师齐全的项目组驻工地现场协助业主进行造价控制相关工作;

8. 应当为驻工地现场的造价咨询项目组配备工作需要的设备。

咨询人应提供本项目的工作人员安排表作为本合同的附件。

四、本合同的咨询服务期限

本合同约定的咨询工作自中标通知书发出之日起开始实施, 至完成本项目竣工决算及合同全部内容为止。咨询人收到委托人发出的“造价咨询任务通知书”及相关资料后, 应立即组织人力开展工作。根据委托人要求及项目情况, 分阶段向委托人提交完成的咨询工作文件及全程咨询服务。

五、咨询服务质量要求:

1. 提交的造价咨询成果文件必须符合《建设工程工程量清单计价规范》(现行) 及《深圳市建设工程工程量清单补充计价规范》, 《深圳市建设工程计价规程》(现行) (如相关规范调整时, 须按照国家最新相关适用规范要求执行, 具体以合同约定为准)。

2. 要求工程量清单项目按甲方要求编制, 项目齐全, 分类清楚, 工程量清单项目特征描述能完全体现施工蓝图、招标文件及其他支持性材料中的要求, 套用定额单价准确合理, 不得漏项, 缺项, 或描述与施工图纸及招标文件不符等。

3. 要求工程量、综合单价、招标控制价等计算准确, 准确率在 95% 以上。

4. 造价成果文件须提供一式六份书面文件和两份电子文件刻录光盘 (含造价书及工作底稿, 如手算计算底稿及三维算量模型, 三维算量模型应采用甲方指定软件、询价记录、来往函件、参数或率值计算或确定的过程文件等)。造价成果文件必须文字清晰、整齐, 表格齐全, 表述逻辑严密, 有相关专业造价工程师签字并盖注册章, 公司负责人签字并加盖公司

执业印章、公章;并积极配合委托人指定的审核单位及审计部门的相关工作。

5. 必须按甲方要求建立造价编审台账,并做到档账相符。

6. 核对工作需形成量价对比记录表,分析量价差异原因,提出审核意见。

7. 按合同约定时间提交造价文件。

8. 不得泄露委托人要求保密内容和资料。

二、项目负责人资历及业绩

(一) 投标人项目负责人简历表

姓名	曹新宇	性别	男	年龄	57	学历	大专	职称	高级工程师
毕业院校	广州大学			毕业时间	2008.1		所学专业	工程管理	
工程建设行业工作年限	37	造价咨询服务工作年限	37	投标人企业工作年限		26	技术特长	技术负责人	
国家注册造价工程师或注册一级造价工程师注册号	建[造]11014400010885			注册专业		土木建筑		首次取得注册造价工程师或注册一级造价工程师执业资格证书时间	2000.10
其他类型注册工程师证书号	注册监理工程师			注册专业		房屋建筑工程、市政公用工程			
主要工作经历	1989.7-2000.10 中建七局四公司，任预算员、经营科长； 2000.11-至今 深圳市永达信工程造价咨询有限公司，任技术负责人。								

注: 填写要求详见《资信标要求一览表》, 并后附相应证明材料。

1. 学历证书



2. 职称证书

照片 	曹新宇 于二〇〇三 年 十二月, 经 中国建筑第八 工程局高级工程技术职务
广东省专业技术资格 专用章 粤高职称字第 19001011088130 号	评审委员会评审通过, 建筑经济 具备 高级工程师 资格。特发此证 深圳市人力资源和社会保障局 发证机关: 深圳市人力资源和社会保障局 二〇一九 年 十二月 十八 日

3. 执业资格证书

注册一级造价工程师

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得造价工程师的注册资格。 This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Cost Engineer.  approved & authorized by Ministry of Personnel The People's Republic of China	 approved & authorized by Ministry of Construction The People's Republic of China 编号： No. 0011798
 持证人签名： Signature of the Bearer	姓名：曹新宇 Full Name 性别：男 Sex 出生年月： Date of Birth 专业类别： Professional Type 批准日期：二零零零年十月 Approval Date 签发单位盖章： Issued by 签发日期：年 月 日 Issued on

使用有效期: 2026年05月26日
- 2026年08月24日



中华人民共和国 一级造价工程师注册证书

The People's Republic of China
Class1 Cost Engineer Certificate of Registration

姓 名: 曹新宇
性 别: 男
出 生 日 期: 1968年11月12日
专 业: 土木建筑工程
证 书 编 号: 建[造]11014400010885
有 效 期: 2026年01月01日-2029年12月31日
聘 用 单 位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司



个人签名:

签名日期:

曹新宇
2026.5.26

中华人民共和国
住房和城乡建设部

发证日期: 2026年11月26日



注册监理工程师

1067



注册号 44009657

姓名 曹新宇

性别 男

出生日期 1968 年 11 月 12 日

注册专业

房屋建筑工程

1. _____

2. 市政公用工程

注册执业单位 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

有效期至 2025 年 01 月 25 日

持证人签名 _____

发证日期 2022 年 01 月 26 日

执业印章

延续/变更注册记录

延续/变更注册记录

2022年01月25日

No. 01480521

2021 年 月 日

粘贴处

4. 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

姓名: 曹新宇 社保电脑号: 600422082 身份证号码: 412901196811123516 页码: 1
 参保单位名称: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司 单位编号: 60004899 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交
2024	05	60004899	12200.0	1952.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2024	06	60004899	12200.0	1952.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2024	07	60004899	12200.0	1952.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2024	08	60004899	12200.0	1952.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2024	09	60004899	12200.0	1952.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2024	10	60004899	12200.0	1952.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2024	11	60004899	12200.0	1952.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2024	12	60004899	12200.0	1952.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	01	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	02	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	03	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	04	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	05	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	06	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	07	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	08	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	09	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	10	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	11	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2025	12	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	610.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2026	01	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	732.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2026	02	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	732.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2026	03	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	732.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2026	04	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	732.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2026	05	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	732.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
2026	06	60004899	12200.0	2074.0	976.0	1	12200	732.0	244.0	1	12200	61.0	12200	34.16
合计			52948.0	25376.0			16592.0	6344.0			1586.0		12357.6	634.4

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
 网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (33927cfe698f80ca) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保 (医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号
 60004899
 单位名称
 深圳市永达信工程造价咨询有限公司



(二) 拟派项目负责人业绩一览表

序号	建设单位	工程项目名称	合同签订时间	业态(是否含商业业态)	造价咨询服务 (是否含估算、概算、预算、结(决)算编制或审核)
1	深圳市招华会展置地有限公司	深圳国际会展中心配套商业用地 03-02 地块全过程造价咨询	2019.8	是	是
2	商岸置业(深圳)有限公司	太子湾DY03-06地块全过程造价咨询	2020.8	是	是
3	深圳市投控发展有限公司	中国风投大厦(暂定名)工程造价咨询服务	2018.11	是	是
4	深圳华侨城西部置业有限公司	华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务	2020.11	是	是
5	深圳市招华国际会展发展有限公司	会展湾东城广场二期项目全过程造价咨询	2019.8	是	是
6	紫荆文化股份有限公司	紫荆文化总部大厦项目造价咨询	2024.2	是	是
7	深圳兄弟联合置业有限公司	深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务	2021.11	是	是
8	深圳市臻海置业有限公司	臻海置业沙井商住项目全过程造价咨询	2022.1	是	是
9	深圳春晓花开科技有限公司	京东深圳总部项目造价咨询服务	2023.7	是	是
10	卓越置业集团有限公司	深圳机场东项目(11-16-2 地块&11-23 地块)	2021.6	是	是

注: 填写要求详见《资信标要求一览表》, 并后附相应证明材料。

1. 深圳国际会展中心配套商业用地 03-02 地块全过程造价咨询

SZYXKS.1100611052.0302KQ-ZX-0002.
合同编号: _____

建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 深圳国际会展中心配套商业用地 03-02 地块全

过程造价咨询

工程地点: 深圳市宝安区

委托单位: 深圳市招华会展置地有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

_____深圳市招华会展置地有限公司_____(以下简称委托人)与深圳市永达

信工程造价咨询有限公司 (以下简称咨询人)经过协商达成一致, 签订本合同。

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:

1、工程名称: 深圳国际会展中心配套商业用地 03-02 地块全过程造价咨询

2、工程地点: 深圳市宝安区

3、服务范围: 全过程造价咨询服务。包括但不限于: 方案测算、招标清单编制、招标控制价编制、施工图预算核对、结算审核、过程监控、进度款审核、变更签证审核、项目结转配合、提供工程造价计价依据及、有关工程造价信息和询价资料等、施工全过程的造价咨询服务(含驻场服务)及凡与工程造价咨询相关的工作。

专业范围包括但不限于: 地基基础工程、建筑工程、幕墙工程、给排水工程、电气工程、通风与空调、电梯安装工程、现场临时设施、与本项目相关的其他费用的审核和结算等。

二、咨询服务类别:

A 类: 建设项目可行性研究投资估算:

☐ 编制

☐ 审核

☐ 项目经济评价

B 类:

☐ 建设工程概算编制(审核)

☐ 建设工程预算编制(审核)

☐ 建设工程结算编制(审核)

C 类:

☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制(审核)

☐ 建设工程招标标底编制(审核)

D 类: ☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E 类: ☐ 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。

F 类: ☒ 全过程造价咨询。

其他: 驻场人员咨询服务

三、咨询酬金:

咨询酬金按下列方式计算 (均含税金在内):

☐ 1、以咨询工程总造价为基数, 费率为 1 %, 咨询工程总造价暂定为 1 元人民币, 咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1 %, 含税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

☐ 2、编制工程预算或标底的, 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=咨询工程总造价×费率, 费率为 1 %;

浮动酬金=咨询工程总造价×费率×咨询评价表 (见合同附表 1-2) 的总得分率, 费率为 1 %;

咨询工程总造价暂定为 1 元人民币, 基本酬金与浮动酬金合计最高可能 (最高可能即咨询评价表的总得分率为 100% 的情况) 的咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1 %, 含税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

☐ 3、编制工程预算或标底的, 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率, 费率为 1 %;

浮动酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率×咨询评价表 (见合同附表 1-2) 的总得分率, 费率为 1 %;

各施工单位投标总造价暂定为 1 元人民币, 基本酬金与浮动酬金合计最高可能 (最高可能即咨询评价表的总得分率为 100% 的情况) 的咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1 %, 含税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

☐ 4、以工程造价核减额为基数, 费率为 1 %, 咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1 %, 含

税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

[] 5、以钢筋抽量吨数为基数, 费用为 1 元/吨, 咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1%, 含税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

[] 6、固定酬金, 本项咨询服务酬金为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1%, 含税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

[√] 7、采用全过程造价咨询的, 按以下规定计算咨询酬金

① 咨询酬金以下方式确定:

建筑类型	建筑面积 (m²) / 建安造价 (元)	咨询服务收费单价 (元/m²) (%)	不含税咨询费 (元)	税金 (6%) (元)	含税咨询费 (元)
商业 (含地下商业)	1, 517, 039, 894. 80	0. 32	4, 854, 527. 66	291, 271. 66	5, 145, 799. 32
写字楼	49, 600. 00	10. 40	515, 840. 00	30, 950. 40	546, 790. 40
公寓 (精装修交付)	45, 000. 00	11. 50	517, 500. 00	31, 050. 00	548, 550. 00
配套设施	570. 00	10. 40	5, 928. 00	355. 68	6, 283. 68
驻场服务	3*12*3 人/月	15000 元/人/月	1, 620, 000. 00	97, 200. 00	1, 717, 200. 00
合计	285, 200. 00		7, 513, 795. 66	450, 827. 74	7, 964, 623. 40

取费基数最终以本项目经委托人审定的 (对应合同范围的) 建安工程费结算价或建筑面积为准 (最终的取费基数可能因咨询内容变动出现调整)。

驻场服务费按 15000 元/人/月计取, 最终驻场服务费按实际驻场人员人数和驻场时间计取。

总咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 7,513,795.66 元, 增值税人民币: 450,827.74 元, 增值税率: 6%, 含税价人民币: 7,964,623.40 元。

(大写): 不含税价人民币: 柒佰伍拾壹万叁仟柒佰玖拾伍元陆角陆分, 增值税人民币: 肆拾伍万零捌佰贰拾柒元柒角肆分, 含税价人民币: 柒佰玖拾陆万肆仟陆佰贰拾叁元肆角。

其中: 咨询单价中包含咨询人为完成咨询服务工作所需要的驻场咨询师办公用具、住宿、伙食、通信及交通等所有费用; 工程投资以经委托人审定的(对应合同范围的)建安工程费结算价为准(合同结算时)。

② 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成, 其中基本酬金占 70%, 浮动酬金占 30%。浮动酬金的具体计算方式详见本合同专用条件第二十一条。

③ 如遇施工期延长, 导致咨询服务时间超出合同约定的时间 1 月以内的, 咨询费用不予调整; 超出合同约定的时间 1 月以上的, 超出部分按合同中专用条件的约定进行调整。

[√] 8、其他: 本合同费率不因工作范围、项目工期调整而调整。

四、咨询成果要求:

1. 咨询人编制的估算、概算、预算、工程量清单、标底应全面反映设计图纸包含的内容, 不得多项、漏项, 工程量计算准确。工程量清单单项工程工程量平均误差率在 $\pm 2\%$ (统计各分部分项工程量误差率的平均值)以内, 以上数据的统计以委托项目结算确认的工程量为依据, 具体咨询成果要求在咨询合同中以附件形式作详细规定。
2. 经咨询人和施工单位核对后, 审定价不能高于咨询人向委托人提交的报告文件(预算)3%以上。
3. 咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求, 文字清晰整齐, 计算底稿必须条理清楚、步骤清晰, 有较强的可复查性; 向委托人提供的咨询成本必须经咨询人的项目负责人签字确认并加盖公章。
4. 项目实施过程及结算阶段应完成满足委托人要求的成本数据指标分析。
5. 咨询人必须将完成文件编制成果向公司作正式汇报, 说明文件编制方法和

各项经济技术指标, 必须提供相应计算底稿复印件或相应电子文件。

6. 采用全过程造价咨询的项目采用二审机制, 咨询人审价完成后, 由委托人成本人员进行价格二次复审。
7. 总包工程量清单委托人可委托其他咨询人进行抽查、复查, 保证成本可控。
8. 咨询人提交的咨询业务成果须经与委托人核对并得到委托人的认可, 但这种认可可免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

五、下列文件均为本合同的组成部分:

- 1、本协议书;
 - 2、建设工程造价咨询合同通用条件;
 - 3、建设工程造价咨询合同专用条件;
 - 4、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。
- 六、咨询人同意按照本合同的规定, 承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务。

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

八、本合同的咨询业务自 年 月 日开始实施, 咨询人至 年 月 日应完成并提交咨询业务成果。

九、本协议书条款前带“[]”的为针对不同项目的特定条款, 用“√”选择者方为本项目适用条款。

十、本合同一式 8 份, 具有同等法律效力, 委托人执 8 份, 咨询人执 2 份。

委托人: (盖章) 深圳市招华会展置地有限公司 咨询人: (盖章) 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址: 深圳市宝安区新安街道黄金台商业大厦六层 地址:

法定代表人: (签字)

法定代表人: (签字)

委托代理人: (签字)

委托代理人: (签字)

合同签订时间: 2019 年 8 月 14 日

合同签订地点: 深圳

备案意见:

经办人:

备案机构:

____年____月____日



合同附表 1-1:

设计前期阶段评价表

序号	项 目	评估细则	得分率	得分	满分
1	概念、方案及初步设计前期阶段（方案估算及比选、概算及指标分析）	质量问题（估算重大偏差）每1处	-10%		60
		不及时每1次	-10%		
2	准确、及时完成委托方要求的其他工作	返工≤1次或不及时≤1次	100%		40
		返工≤3次或不及时≤3次	50%		
		返工>3次或不及时>3次	0		
3	提出合理化建议奖励（被采纳后节约的成本，用Z表示），以当月合理化建议累计节约额作为月度评价，当月最高分不得高于120分	Z≤100万元			5
		Z>100万元，每增200万元，本次得分加10分			10
4	总分				

注:

① 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

② 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

合同附表 1-2:

施工图及招标阶段评价表

注:

序号	评价指标	分值	评价打分依据 (各项指标的最低得分均为0分)	实际得分
1	工程量	40	工程量计算较准确, 经核对各分部分项工程量的误差均在3%以下, 且无漏项情况的, 得满分40分。每发现一处分部分项工程量误差在3%以上5%以下的扣2分, 每发现一处分部分项工程量误差在5%以上的扣4分。每发现一处一般性漏项扣3分, 每发现一处重大漏项扣6分。	
2	计价(单价及取费)	20	编制的总价及各单价经委托人评审, 准确的得20分, 基本准确的得16~20分, 出现少量一般性误差的得11~15分, 误差较多或较大的得0~10分。	
3	进度	20	能按咨询工作计划实施咨询业务, 按合同约定的时间或提前完成咨询业务并提交咨询业务成果的, 得满分20分。完全因咨询人责任延期的, 得0分。	
4	指标分析	10	按合同附表5进行指标分析, 所填数据应准确。	
5	服务过程评价	10	与委托人的沟通, 配合委托人在招标答疑、工程变更等过程中的有关工作, 协助委托人做标书分析等。	
6	提出合理化建议奖励 (被采纳后节约的成本, 用Z表示), 以当月合理化建议累计节约额作为月度评价, 当月最高分不得高于120分	5	$Z \leq 50$ 万元, 得5分	
			$Z > 50$ 万元, 每增100万元, 本次得分加10分; 其中总包工程每增200万元, 加10分	
	总得分			P
	总得分率			P/100

① 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

② 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

合同附表 1-3:

过程服务工作评价表

序号	项 目	评估细则	得分率	得分	满分
1	变更签证造价审核完成率（按当月累计月审月结率评价，用 Y 表示）	$Y \geq 85\%$	100%		30
		$60\% \leq Y < 85\%$	60%		
		$40\% \leq Y < 60\%$	30%		
		$Y < 40\%$	0		
2	变更估价（误差率用 W 表示）	$-30\% \leq W \leq 30\%$	100%		20
		$W > 30\%, W < -30\%$	0		
3	变更造变更结算的质量要求（误差率用 Z 表示）	$-2\% \leq Z \leq +2\%$	100%		20
		$-3\% \leq Z < -2\%, 2\% < Z \leq 3\%$	80%		
		$Z > 3\%, Z < -3\%$	0		
4	驻场考勤（月度考勤出勤率 S）	$S \geq 95\%$	100%		10
		$80\% \leq S < 95\%$	60%		
		$S < 80\%$	0		
5	进度款审核准确性（误差率用 D 表示）	$-2\% \leq D \leq +2\%$	100%		10
		$-3\% \leq D < -2\%, 2\% < D \leq 3\%$	50%		
		$D > 3\%, D < -3\%$	0		
6	准确、及时完成委托方要求的其他工作	返工 ≤ 1 次或不及及时 ≤ 1 次	100%		10
		返工 ≤ 3 次或不及及时 ≤ 3 次	50%		
		返工 > 3 次或不及及时 > 3 次	0		
7	提出合理化建议奖励（被采纳后节约的成本，用 Z 表示），以当月合理化建议累计节约额作为月度评价	$Z \leq 50$ 万元			5
		$Z > 50$ 万元，每增 100 万元，本次得分加 10 分；			
8	驻场咨询人员敬业度、专业能力、配合情况（此项加分项）		105%		5
			100%		0
			95%		-5
总分					

注:

- ① 上表月审月结率统计标准为所有分项工程变更结算审核份数占所有变更已实施份数比例以每月 20 日统计数据为准, 并以咨询人审定统计依据。
- ② 上表审核以评价期内审核的变更总量为统计依据。

③ 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

④ 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

已实

合同附表 1-4:

结算阶段评价表

序号	项 目	评估细则	得分率	得分	满分
1	结算审核质量	结算造价与政府财政投资政府财政投资审计部门审定价相差应小于3% (不含3%)	100%		50
		结算造价与政府财政投资政府财政投资审计部门审定价相差在3%—5%之间 (不含5%)	70%		
		结算造价与政府财政投资政府财政投资审计部门审定价相差在5%—10%之间 (不含10%)	50%		
		结算造价与政府财政投资政府财政投资审计部门审定价相差在10%以上 (含10%)	0		
2	结算审核及时性	按委托方指令时间完成结算审核及核对	100%		10
		超过委托方指令时间一个月以内	50%		
		超过委托方指令时间一个月以上	0		
3	结算配合工作包括: 结算分析报告数据收集、分析汇总	质量问题 (数据准确性等) 每1处	-10%		20
		不及时每1次	-10%		
4	准确、及时完成委托人要求的其他工作 (注: 委托人有权进行结算项目的抽查, 或二次核算, 若结算总额差异超过3%, 将考虑扣除咨询人的咨询费用)	返工≤1次或不及时≤1次	100%		20
		返工≤3次或不及时≤3次	50%		
		返工>3次或不及时>3次	0		
5	总分				

注:

① 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

② 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

.9。

合同附件 4:

全过程咨询服务内容

凡采用全过程造价咨询的项目,在选择咨询人时应将造价咨询范围及咨询成果要求明确,过程中均需以书面形式移交各委托分项所需资料,对咨询人各阶段的咨询服务内容要求如下:

一、设计阶段

A、方案阶段

1. 项目开工前,咨询人参与土方平衡工作。
2. 基坑支护、桩基等方案阶段参加方案比选工作,提供成本分析及节省工程成本的建议。
3. 根据建筑方案图,提供单个车位面积、建筑面积、结构面积、公共部位面积、门窗、栏杆、百叶、外墙材料、室内抹灰等估算工程量,协助目标成本测算工作。
4. 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:
5. 根据委托人的限额指标,针对不同的设计方案提供估算对比,并提供详细的分析报告,对方案提出合理化调整建议,使委托方的限额指标落地,甚至更优。
6. 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。

B、初步设计阶段:

7. 根据扩初图计算砼含量、窗地比及景观绿化等成本指标,与该项目相关的其它方案测算相比,或与同类型产品的成本指标相比,提出优化建议。
8. 单体施工图阶段计算典型房型钢筋、砼含量,提出优化建议,并按委托方要求完成成本对标工作。
9. 参与出蓝图前的内部施工图审图工作,按委托人要求完成估算,针对其对计价的影响提供审图意见。
10. 优化工作后,根据委托人要求,对具有代表性或可推广性的优化方案进行案例编写。
11. 编制方案估算与不同方案经济对比(根据实际需要)。

二、招标阶段

1. 拿到招标图纸后必须先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。
2. 委托人提供的图纸和资料不完整,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。
3. 按时完成工程量清单或模拟工程量清单的编制及相关指标的统计工作,同时根据

市场行情,编制参考价,确保数据准确性,并提供计算底稿。

4. 投标人对招标文件提出疑议后,咨询人提交答复意见给委托人,由委托人审核后统一答复。

5. 协助委托人商务询标及合同的谈判。

6. 如果需要与投标单位对增补的工程量进行核实时,咨询人安排人员及时、认真完成工程量的核对,必要时做相关分析报告,并报送计算底稿及审核结果。

7. 垄断及政府性收费与其他公司已完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。

三、施工阶段

1. 对设计变更及现场签证进行事前估算以及完工结算,并处理变更签证等工程造价的相关事项。估算工作在 24 小时内完成,并提供计算底稿及审核结果。

2. 按时对施工单位上报的零星价格进行初审。

3. 对不同的方案进行测算比较,提交测算结果并选择最佳施工方案。

4. 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、委托人工程师一起核对),提供支付意见。

5. 现场发生索赔及反索赔时,咨询人协助收集整理相关数据资料,结合现场情况,编写索赔条款或反索赔应对策略,必要时参加谈判工作。

6. 从成本角度进行施工图纸预审工作,并按时参加施工图纸会审会议,提出审图意见。

7. 要求记录工作日志,编制咨询工作月报,按月度进行咨询服务工作汇报。

四、结算阶段(含预算)

1. 施工单位提供资料后,要求在收到资料一周内完成资料核对,签字确认资料齐全说明。若发现资料提供不齐全,在收到资料一周内通知送审单位签字确认需要补充资料清单,若不能及时补充的经委托人同意后退回送审单位。咨询人编制一份预(结)算报送至委托人,并与施工单位进行核对。

2. 预结算编制工作中或完成后,核对完成后提供计算底稿及审核结果、电子版文件、指标含量表。

3. 项目结束后,协助委托人编制项目成本总结分析报告。

五、其他造价咨询工作

1. 提供国内基本建设工程项目的造价咨询业务相关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务。

2. 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询,协助委托人获取、分析当地房地产公司同类产品的成本指标。

3. 委托人交办的其他造价咨询服务。

证 明

兹有深圳市永达信工程造价咨询有限公司(以下称为“该公司”)通过招标入围,在深圳市招华会展置地有限公司(以下称为“我公司”)从事工程造价咨询服务。我公司委托该公司承办了以下工程:

工程名称: 深圳国际会展中心配套商业用地 03-02 地块全过程造价咨询

工程造价金额: 300000 万元 (暂定)

项目负责人: 曹新宇

项目组成员: 王刚、曹大猷、赛绪志、徐炳贵、饶英、饶陈、吴福平、孟宪杰、张岳、贺友才、林毅安、张昭、王文武、易晚兴、贺明、徐林、郑君豪、蔡根、陈卫强、车国小等。

工程规模及内容(建筑面积、高度、功能等): 总建设规划用地面积为 51221.77m², 计容总建筑面积为 285200m², 总建筑面积约 385200m², 本项目共有 1 栋建筑, 地下部分共有 3 层地下室, 其中地下一层及地下二层局部为商业, 地下商业面积为 51700m², 地上部分由 6 层建筑高度约 33m 商业裙房、2 座建筑高度约 70m 办公及 3 座建筑高度约 60m 公寓组成, 其中地上商业面积为 138330m², 办公面积为 49600 m², 公寓面积为 45000m², 配套设施面积为 570m², 建筑容积率 5.57, 机动车停车位 1490 辆。

建筑功能: 大型商业综合体

项目类型: 全过程造价咨询服务

以上内容情况属实。

特此证明。

委托单位: 深圳市招华会展置地有限公司

2020 年 9 月 17 日



委托方履约情况证明

一、 工程项目名称: 深圳国际会展中心配套商业用地 03-02 地块全过程
造价咨询

二、 委托单位名称: 深圳市招华会展置地有限公司

三、 造价咨询单位名称: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

四、 委托工作内容: 全过程造价咨询

五、 对造价咨询单位的履约评价:

1、 质量控制:

☒ 好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 很差

2、 技术水平:

☒ 熟练 ☐ 较熟练 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 很差

3、 职业道德:

☒ 能够遵守职业道德 ☐ 不遵守职业道德

4、 服务质量:

☒ 优良 ☐ 良好 ☐ 合格 ☐ 差

5、 委托工作完成效果:

☒ 优良 ☐ 良好 ☐ 合格 ☐ 差

6、 履约评价

☒ 优秀 ☐ 良好 ☐ 合格 ☐ 差

委托单位: 深圳市招华会展置地有限公司

2020年9月17日



2. 太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询

合同编号: _____

建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询合同

工程地点: 太子湾片区

委托单位: 商岸置业(深圳)有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司



第一部分 协议书

商岸置业(深圳)有限公司(以下简称委托人)与深圳市永达信工程造价咨询有限公司(以下简称咨询人)经过协商达成一致,签订本合同。

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:

- 1、工程名称:太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询合同
- 2、工程地点:太子湾片区
- 3、服务范围:全过程造价咨询

二、咨询服务类别:

A类:建设项目可行性研究投资估算:

- ☐ 编制
- ☐ 审核
- ☐ 项目经济评价

B类:

- ☐ 建设工程概算编制(审核)
- ☐ 建设工程预算编制(审核)
- ☐ 建设工程结算编制(审核)

C类:

- ☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制(审核)
- ☐ 建设工程招标标底编制(审核)

D类: ☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E类: ☐ 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。

F类: ☒ 全过程造价咨询。

其他: _____

三、咨询酬金:

2、咨询酬金按下列方式计算(均含税金在内):

☐ 1、编制工程清单及标底咨询费的计算方法:以中标合同金额为基数,费率为__%(费率不含税金);中标合同金额暂定为_____元人民币,总咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成。

基本酬金=中标合同金额×_____%×(1+税金____%)×0.7;

浮动酬金=中标合同金额×_____%×(1+税金____%)×0.3×咨询评价表评价分数对应的计费系数（见合同附件1）。

总咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：_____元，增值税人民币：_____元，增值税率：_____%，含税价人民币：_____元。

（大写）：不含税价人民币：_____，增值税人民币：_____，含税价人民币：_____元。

[] 2、编制模拟清单招标造价咨询费的计算方法，以最终签署合同金额为基数，费率为_____%（费率不含税金），最终签署合同金额暂定为____元人民币，总咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成。

基本酬金=最终签署合同金额×_____%×(1+税金____%)×0.7；

浮动酬金=最终签署合同金额×_____%×(1+税金____%)×0.3×咨询评价表评价分数对应的计费系数（见合同附件1）。

总咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：_____元，增值税人民币：_____元，增值税率：_____%，含税价人民币：_____元。

（大写）：不含税价人民币：_____，增值税人民币：_____，含税价人民币：_____元。

[✓] 3、采用全过程造价咨询的，按以下规定计算咨询酬金

[✓] ①咨询酬金以总建筑面积（合同签订按预估建筑面积计，结算以房屋竣工验收合格后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准）单价包干形式确定咨询酬金的：咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成，总咨询酬金=咨询单价×税率×工程建筑面积；

咨询单价（含税）为：办公、商业、地下室及配套¥：10.40元/平方米；酒店¥：16.00元/平方米；工程建筑面积暂定为231039.00平方米（办公94876.00平方米、商业24600.00平方米、酒店49200.00平方米、地下室及配套62363.00平方米）；暂定驻场服务时间为1人48个月（驻场服务费15000元/人/月，合计763200.00元）。

基本酬金=总建筑面积×____元/m²×(1+税金____%)×0.7；

浮动酬金=总建筑面积×____元/m²×(1+税金____%)×0.3×咨询评价表评价分数对应的计费系数（见合同附件1）。

总咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：3398325.59 元，增值税人民币：203899.54 元，
增值税率：6%，含税价人民币：3602225.13 元。

（大写）：不含税价人民币：叁佰叁拾玖万捌仟叁佰贰拾伍元伍角玖分，增
值税人民币：贰拾万叁仟捌佰玖拾玖元伍角肆分，含税价人民币：叁佰陆拾
万贰仟贰佰贰拾伍元壹角叁分。

其中：咨询单价中包含咨询人为完成咨询服务工作所需要的驻场咨询师办公用
具、住宿、伙食、通信及交通等所有费用；工程建筑面积以房屋竣工验收合格
后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准，总建筑面积变动在±5%（含 5%）
以内不做调整，面积变动超过±5%（不含 5%）时按实际面积结算。

[] ②咨询酬金以费率包干形式确定咨询酬金的：咨询酬金由基本酬金和浮动
酬金组成，总咨询酬金=咨询费率×税率×委托全过程咨询的总金额（招商成本
体系的三至五项成本，即主体建安工程费、配套工程费和室外工程费三项对应
合同结算金额）；咨询费率__%（费率不含税金）；

全过程咨询总造价暂定为__元；暂定驻场服务时间为__个月（驻
场服务人数__，驻场服务费__元/月/人，合计__元）。

基本酬金=委托全过程咨询的总金额×__%×(1+税金__%)×0.7；

浮动酬金=委托全过程咨询的总金额×__%×(1+税金__%)×0.3×咨询
评价表评价分数对应的计费系数（见合同附件 1）。

总咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：__元，增值税人民币：__元，增值税
率：__%，含税价人民币：__元。

（大写）：不含税价人民币：__，增值税人民币：__，
含税价人民币：__。

[] 4、变更签证审核咨询费的计算方法：咨询酬金由基本费用酬金和审减额
酬金组成，以甲方变更签证的确认总金额（合同签订按预估金额计，结算以甲
方变更签证的确认总金额为基准）或相对于承包人最初上报价款的审减额（合
同签订按预估金额计，结算以相对于承包人最初上报价款的审减额为准）为基数，
具体如下：

基本费用酬金=甲方变更签证的确认总金额×咨询费率×(1+税金__%)，咨
询费率为__%（费率不含税金）；

审减额酬金=相对于承包人最初上报价款的审减额（合同签订按预估金额

在咨询合同中以附件形式作详细规定。

2. 经咨询人和施工单位核对后, 审定价不能高于咨询人向委托人提交的报告文件(预算)3%以上。
3. 咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求, 文字清晰整齐, 计算底稿必须条理清楚、步骤清晰, 有较强的可复查性; 向委托人提供的咨询成本必须经咨询人的项目负责人签字确认并加盖公章。
4. 项目实施过程及结算阶段应完成满足委托人要求的成本数据指标分析。
5. 咨询人必须将完成文件编制成果向公司作正式汇报, 说明文件编制方法和各项经济技术指标, 必须提供相应计算底稿复印件或相应电子文件。
6. 采用全过程造价咨询的项目采用二审机制, 咨询人审价完成后, 由委托人成本人员进行价格二次复审。
7. 总包工程量清单委托人可委托其他咨询人进行抽查、复查, 保证成本可控。
8. 咨询人提交的咨询业务成果须经与委托人核对并得到委托人的认可, 但这种认可不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

五、下列文件均为本合同的组成部分:

- 1、本协议书;
- 2、建设工程造价咨询合同通用条件;
- 3、建设工程造价咨询合同专用条件;
- 4、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。

六、咨询人同意按照本合同的规定, 承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务。

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

八、本合同的咨询业务暂定自 2020 年 05 月 01 日开始实施, 咨询人至 2024 年 4 月 30 日应完成并提交咨询业务成果。

九、本协议书条款前带“[]”的为针对不同项目的特定条款, 用“√”选择者方为本项目适用条款。

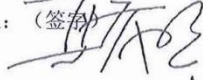
十、本合同一式 8 份, 具有同等法律效力, 委托人执 6 份, 咨询人执 2 份, 送深圳市建设工程造价管理站备案/份。

委托人: 商岸置业(深圳)有限公司 咨询人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司
(盖章) (盖章)

地址:

法定代表人: (签字)

委托代理人: (签字)



合同签订时间: 2020 年 ____ 月 ____ 日

合同签订地点: 深圳市

备案意见:

地址:

法定代表人: (签字)

委托代理人: (签字)



经办人:

备案机构:

____ 年 ____ 月 ____ 日

合同附件 1

表 1 各阶段浮动酬金咨询费用评价占比及对应评价表

序号	阶段	比例	评价表
1	设计阶段	15%	附表 1-1
2	施工图及招标阶段	50%	附表 1-2
3	过程服务	25%	附表 1-3
4	结算阶段	10%	附表 1-4
5	合计	100%	

合同附表 1-1:

设计前期阶段评价表

序号	项 目	评估细则	得分率	得分	满分
1	概念、方案及初步设计前期阶段（方案估算及比选、概算及指标分析）	质量问题每1处	-10%		60
		不及时每1次	-10%		
2	准确、及时完成委托方要求的其他工作	返工≤1次或不及时≤1次	100%		40
		返工≤3次或不及时≤3次	50%		
		返工>3次或不及时>3次	0		
3	提出合理化建议奖励（被采纳后节约的成本，用 Z 表示），以当月合理化建议累计节约额作为月度评价，当月最高分不得高于120分	Z≤100万元			5
		Z>100万元，每增200万元，本次得分加10分			
4	总分				

注:

① 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

② 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

合同附表 1-2:

施工图及招标阶段评价表

序号	评价指标	分值	评价打分依据（各项指标的最低得分均为0分）	实际得分
1	工程量	40	工程量计算较准确，经核对各分部分项工程量的误差均在3%以下，且无漏项情况的，得满分40分。每发现一处分部分项工程量误差在3%以上5%以下的扣2分，每发现一处分部分项工程量误差在5%以上的扣4分。每发现一处一般性漏项扣3分，每发现一处重大漏项扣6分。	
2	计价（单价及取费）	20	编制的总价及各单价经委托人评审，准确的得20分，基本准确的得16~20分，出现少量一般性误差的得11~15分，误差较多或较大的得0~10分。	
3	进度	20	能按咨询工作计划实施咨询业务，按合同约定的时间或提前完成咨询业务并提交咨询业务成果的，得满分20分。完全因咨询人责任延期的，得0分。	
4	指标分析	10	按合同附表5进行指标分析，所填数据应准确。	
5	服务过程评价	10	与委托人的沟通，配合委托人在招标答疑、工程变更等过程中的有关工作，协助委托人做标书分析等。	
6	提出合理化建议奖励（被采纳后节约的成本，用Z表示），以当月合理化建议累计节约额作为月度评价，当月最高分不得高于120分	5	$Z \leq 50$ 万元，得5分	
			$Z > 50$ 万元，每增100万元，本次得分加10分；其中总包工程每增200万元，加10分	
	总得分			P
	总得分率			P/100

注:

① 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

② 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

合同附表 1-3:

过程服务工作评价表

序号	项 目	评估细则	得分率	得分	满分
1	变更签证造价审核完成率（按当月累计月审月结率评价，用 Y 表示）	$Y \geq 85\%$	100%		30
		$60\% \leq Y < 85\%$	60%		
		$40\% \leq Y < 60\%$	30%		
		$Y < 40\%$	0		
2	变更估价（误差率用 W 表示）	$-30\% \leq W \leq 30\%$	100%		20
		$W > 30\%, W < -30\%$	0		
3	变更造变更结算的质量要求（误差率用 Z 表示）	$-2\% \leq Z \leq +2\%$	100%		20
		$-3\% \leq Z < -2\%, 2\% < Z \leq 3\%$	80%		
		$Z > 3\%, Z < -3\%$	0		
4	驻场考勤（月度考勤出勤率 S）	$S \geq 95\%$	100%		10
		$80\% \leq S < 95\%$	60%		
		$S < 80\%$	0		
5	准确、及时完成委托方要求的其他工作	返工 ≤ 1 次或不及及时 ≤ 1 次	100%		20
		返工 ≤ 3 次或不及及时 ≤ 3 次	50%		
		返工 > 3 次或不及及时 > 3 次	0		
6	提出合理化建议奖励（被采纳后节约的成本，用 Z 表示），以当月合理化建议累计节约额作为月度评价	$Z \leq 50$ 万元			5
		$Z > 50$ 万元，每增 100 万元，本次得分加 10 分；			
7	驻场咨询人员敬业度、专业能力、配合情况（此项加分项）		105%		5
			100%		0
			95%		-5
	总分				

注:

- ① 上表月审月结率统计标准为所有分项工程变更结算审核份数占所有变更已实施份数比例以每月 20 日统计数据为准, 并以咨询人审定为统计依据。
- ② 上表审核以评价期内审核的变更总量为统计依据。
- ③ 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:
A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。
B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。
C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。
D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。
E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。
- ④ 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

合同附表 1-4:

结算阶段评价表

序号	项 目	评估细则	得分率	得分	满分
1	结算配合工作包括: 结算分析报告数据收集、分析汇总	质量问题每1处	-10%		60
		不及时每1次	-10%		
2	准确、及时完成委托人要求的其他工作(注: 委托人有权进行结算项目的抽查, 或二次核算, 若结算总额差异超过3%, 将考虑扣除咨询人的咨询费用)	返工≤1次或不及时≤1次	100%		40
		返工≤3次或不及时≤3次	50%		
		返工>3次或不及时>3次	0		
3	总分				

注:

① 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

② 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

合同附表 1-5

工程造价复审阶段评价表

序号	项 目	评估细则	满分	得分
1	及时性（能否按委托人要求提供成果文件）	提供不及时，延期完成； 不及时≤1次，每次扣3分； 1<不及时次数≤3次，每次扣4分； 不及时>3次，每次扣5分，扣至零分封顶；	20	
2	完整性（成果文件是否完整无遗漏）	内容有遗漏，返工修正； 返工内容≤2项，每项扣3分； 2<返工内容≤5项，每项扣4分； 返工内容>5项，每项扣5分，扣至零分封顶；	20	
3	准确性（审核意见是否准确无争议）	复审意见有错误，返工调整； 返工内容≤3项，每项扣6分； 3<返工内容≤5项，每项扣8分； 返工内容>5项，每项扣10分，扣至零分封顶；	50	
4	可行性建议（奖励条款）	提出可行性意见，被采纳。 建议<1条，得0分； 0条<建议≤2条，得5分； 建议>2条，得10分；	10	
	总分		100	0

注：

① 考核按得分评定为 A+、A、B、C、D、E 六个等级：

A+级：得分≥100 分时，浮动酬金系数为 1.1。

A 级：100 分>得分≥90 分时，浮动酬金系数为 1.0。

B 级：90 分>得分≥80 分时，浮动酬金系数为 0.9。

C 级：80 分>得分≥70 分时，浮动酬金系数为 0.8。

D 级：70 分>得分≥60 分时，浮动酬金系数为 0.7。

E 级：得分小于 60 分，浮动酬金系数为 0。

合同附件 4:

全过程咨询服务内容

凡采用全过程造价咨询的项目,在选择咨询人时应将造价咨询范围及咨询成果要求明确,过程中均需以书面形式移交各委托分项所需资料,对咨询人各阶段的咨询服务内容要求如下:

一、设计阶段

A、方案阶段

1. 项目开工前,咨询人参与土方平衡工作。
2. 基坑支护、桩基等方案阶段参加方案比选工作,提供成本分析及节省工程成本的建议。
3. 根据建筑方案图,提供单个车位面积、建筑面积、结构面积、公共部位面积、门窗、栏杆、百叶、外墙材料、室内抹灰等估算工程量,协助目标成本测算工作。
4. 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;
5. 根据委托人的限额指标,针对不同的设计方案提供估算对比,并提供详细的分析报告,对方案提出合理化调整建议,使委托方的限额指标落地,甚至更优。

6. 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。

B、初步设计阶段:

7. 根据扩初图计算砼含量、窗地比及景观绿化等成本指标,与该项目相关的其它方案测算相比,或与同类型产品的成本指标相比,提出优化建议。
8. 单体施工图阶段计算典型房型钢筋、砼含量,提出优化建议,并按委托方要求完成成本对标工作。
9. 参与出蓝图前的内部施工图审图工作,按委托人要求完成估算,针对其对计价的影响提供审图意见。

10. 优化工作后,根据委托人要求,对具有代表性或可推广性的优化方案进行案例编写。

11. 编制方案估算与不同方案经济对比(根据实际需要)。

二、招标阶段

1. 拿到招标图纸后必须先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。

2. 委托人提供的图纸和资料不完整,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。

3. 按时完成工程量清单或模拟工程量清单的编制及相关指标的统计工作,同时根据

市场行情, 编制参考价, 确保数据准确性, 并提供计算底稿。

4. 投标人对招标文件提出疑议后, 咨询人提交答复意见给委托人, 由委托人审核后统一答复。

5. 协助委托人商务询标及合同的谈判。

6. 如果需要与投标单位对增补的工程量进行核实时, 咨询人安排人员及时、认真完成工程量的核对, 必要时做相关分析报告, 并报送计算底稿及审核结果。

7. 垄断及政府性收费与其他公司已完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。

三、施工阶段

1. 对设计变更及现场签证进行事前估算以及完工结算, 并处理变更签证等工程造价的相关事项。估算工作在 24 小时内完成, 并提供计算底稿及审核结果。

2. 按时对施工单位上报的零星价格进行初审。

3. 对不同的方案进行测算比较, 提交测算结果并选择最佳施工方案。

4. 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、委托人工程师一起核对), 提供支付意见。

5. 现场发生索赔及反索赔时, 咨询人协助收集整理相关数据资料, 结合现场情况, 编写索赔条款或反索赔应对策略, 必要时参加谈判工作。

6. 从成本角度进行施工图纸预审工作, 并按时参加施工图纸会审会议, 提出审图意见。

7. 要求记录工作日志, 编制咨询工作月报, 按月度进行咨询服务工作汇报。

四、结算阶段(含预算)

1. 施工单位提供资料后, 要求在收到资料一周内完成资料核对, 签字确认资料齐全说明。若发现资料提供不齐全, 在收到资料一周内通知送审单位签字确认需要补充资料清单, 若不能及时补充的经委托人同意后退回送审单位。咨询人编制一份预(结)算报送至委托人, 并与施工单位进行核对。

2. 预结算编制工作中或完成后, 核对完成后提供计算底稿及审核结果、电子版文件、指标含量表。

3. 项目结束后, 协助委托人编制项目成本总结分析报告。

五、驻场服务的要求:

1) 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, 项目总负责人 1 人, 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, 到场时间及人数根据现场工作需要安排, 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。

2) 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。

3) 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。

六、其他造价咨询工作

1. 提供国内基本建设工程项目的造价咨询业务相关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务。

2. 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询,协助委托人获取、分析当地房地产公司同类产品的成本指标。

3. 委托人交办的其他造价咨询服务。

证 明

兹有深圳市永达信工程造价咨询有限公司（以下称为“该公司”）通过公开招标，于 2020 年 8 月与商岸置业（商业）有限公司（以下称为“我公司”）签订全过程造价咨询服务委托合同。我公司委托该公司承办了以下工程项目名称：太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询（太子湾片区综合开发项目 DY03-06 地块建设项目）。

委托单位名称：商岸置业（商业）有限公司

工程总投资：360000 万元

项目负责人：曹新宇

项目组成员：饶英、吴福平、欧德福、张艳、左有望、王域、张杨、刘帆、黄伟、饶陈、蔡根、冷剑、林毅安、孟宪杰、王文武、徐林、贺友才、易晚兴、罗加达、刘楚郁、王千惠、钟谄谋、黄晓凤、车国小、王诗韵、陈卫强、张国聪等

工程规模及内容（建筑面积、高度、功能等）：本项目总占地面为 15511.55 m²，总建筑面积 205602 m²，容积率 9.15，其中计容建筑面积 142000m²，不计容建筑面积 63602m²。其中办公 81716m²、五星级酒店 40000m²、商业 20000m²，项目包含 1 栋塔楼（建筑高度 374 米）（60 层）及 4 层裙房（建筑高度 27.2 米），塔楼功能为办公、酒店、商业，裙房功能为商业、宴会厅、餐饮，地下室层数 5 层，功能为办公下层大堂、商业、后勤用房、设备用房及汽车停车库。本项目总包控制价 126310.64 万元。

建筑功能：商业综合体

项目类型：全过程造价咨询

以上内容情况属实。

特此证明。

商岸置业（商业）有限公司
2022 年 2 月 17 日
1403050618579

委托方履约评价意见

- 一、 项目名称: 太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询
- 二、 委托单位名称: 商岸置业(商业)有限公司
- 三、 造价咨询单位名称: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司
- 四、 委托工作内容: 全过程造价咨询
- 五、 对造价咨询单位的履约评价:
- 1、 质量控制:
- 优秀 □良好 □合格 □差 □很差
- 2、 技术水平:
- 优秀 □良好 □合格 □差 □很差
- 3、 职业道德:
- 能够遵守职业道德 □不遵守职业道德
- 4、 服务质量:
- 优秀 □良好 □合格 □差 □很差
- 5、 委托工作完成效果:
- 优秀 □良好 □合格 □差 □很差
- 6、 履约评价
- 优秀 □良好 □合格 □差 □很差

委托单位: 商岸置业(商业)有限公司

2022年2月17日

3. 中国风投大厦（暂定名）工程造价咨询服务

合同编号: ZGFTDS-HT-018 (018)

造价咨询委托合同

工程名称: 中国风投大厦（暂定名）工程全过程造价咨询服务

工程地点: 深圳市南山区梦海大道前海桂湾片区四单元 02 街坊, 宗地编号为 T201-0097

委托单位: 深圳市投控发展有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

委托人: 深圳市投控发展有限公司

咨询人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及其他法律、行政法规, 遵循平等、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:

一、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务:

工程名称: 中国风投大厦(暂定名)工程全过程造价咨询服务

工程地点: 深圳市南山区梦海大道前海桂湾片区四单元 02 街坊, 宗地编号为 T201-0097

咨询业务范围: 负责对委托人所委托项目概预算造价文件(包括: 设计限额、设计概算文件及建筑、安装、装修、园林绿化、供货等该项目范围内的所有工程造价文件)进行编制、审核; 价格信息外的材料设备进行市场询价; 参与工程量计量及工程进度款支付的复核工作; 审核工程变更、现场签证; 审核工程竣工结算, 协助完成结算审计工作; 根据需要审核全过程以外项目的结算(地基与基础工程), 此部分工程造价不计入咨询人的建安费计费基础里面)等。详见专用条款。

二、咨询酬金:

①本合同暂定全过程造价咨询酬金为人民币(大写): 叁佰叁拾肆万捌仟叁佰贰拾陆元捌角 (¥: 3,348,326.80 元);

全过程造价咨询费率为 0.364 %。

全过程造价咨询酬金=取费基数×全过程造价咨询费率。

以经政府有关部门审定的最终结算中咨询人提供咨询服务的建安费用作为取费基数, 即只计取咨询人参与咨询服务的项目的建安工程费用。

全过程造价咨询酬金由基本酬金和绩效酬金两部分组成, 其中, 基本酬金=全过程造价咨询酬金×75%, 绩效酬金=全过程造价咨询酬金×25%。

②结算审核费率为 0.08 %。(审核全过程以外项目的结算)

全过程以外项目结算审核酬金=经政府有关部门审定的最终结算价×结算审核费率

但只计取咨询人参与审核全过程以外项目审核后的结算价。

全过程以外项目结算审核酬金由基本酬金和绩效酬金两部分组成, 其中, 基本酬金=全过程以外

项目结算审核酬金×75%，绩效酬金=全过程以外项目结算审核酬金×25%。

造价咨询酬金按实（调整）结算，具体结算方式详见本合同第四部分补充条款第6条。

三、咨询服务期限：本项目合同生效起，至本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作全部完成之日止。

四、本合同的组成部分及解释先后顺序：

- 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、中标通知书；
- 3、协议书；
- 4、合同专用条款、补充条款及合同附件；
- 5、合同通用条款；
- 6、投标文件；
- 7、招标文件

五、咨询人向委托人承诺，按照本合同的约定，完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作。

六、委托人向咨询人承诺，按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

七、本合同一式十份，具有同等法律效力，委托人七份，咨询人二份，另一份送深圳市建设行政主管部门备案留存。

委托人：深圳市投控发展有限公司
地址：深圳市南山区软件园11栋901

法定代表人(或委托代理人)：

李浩

咨询人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址：深圳市福田区车公庙创新科技广场一期B座
1408

法定代表人(或委托代理人)：

潘玲



电话：0755-83433600

账号：813882349710001

开户行：招商银行深圳车公庙支行

合同签订地点：广东省深圳市

合同签订时间：2018年11月5日

合同编号: ZGFTDS-HT-018 (018) -补充协议 1

2021.6.9-8.21

深圳市建设工程造价咨询委托合同

补充协议

工程名称: 中国国有资本风投大厦全过程造价咨询服务补充协议 (一)

工程地点: 深圳市南山区梦海大道前海桂湾片区四单元 02 街坊,

宗地编号为 T201-0097

委托单位: 深圳市投控发展有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

2021 年 5 月

第 1 页 共 4 页

第一部分 补充协议书

委托人: 深圳市投控发展有限公司

咨询人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

鉴于委托人与咨询人于 2018 年 11 月 5 日签订的中国风投大厦(暂定名)工程全过程造价咨询服务《造价咨询合同》(以下简称“原合同”),甲、乙双方本着平等互利的原则,结合本项目具体情况,就本合同全过程造价咨询酬金变更事宜达成本补充协议。本补充协议所涉及的内容与原合同不一致的地方以本补充协议为准:

第一条、工程名称调整:

原合同工程名称: 中国风投大厦(暂定名)工程全过程造价咨询服务

现补充协议工程名称: 中国国有资本风投大厦全过程造价咨询服务

(一)

第二条、全过程造价咨询酬金合同价调整:

1、原合同暂定全过程造价咨询酬金是以暂定可研建安造价¥91987 万元为基数,乘以中标费率 0.364 %,得到暂定全过程造价咨询酬金 ¥3,348,326.80 元。经双方协商,原合同咨询酬金取费基数暂定可研建安造价(¥91987 万元)调整为按本项目 2020 年 12 月通过的施工图预算建安造价 ¥133,068.43 万元(不含地基与基础工程初审结算¥10126 万元),作为全过程造价咨询酬金服务费的计算基数。

2、按原合同全过程造价咨询费率为 0.364%，以双方确定的本项目 2020 年 12 月通过的施工图预算建安造价¥133,068.43 万元（不含地基与基础工程初审结算¥10126 万元）重新计算的全过程造价咨询酬金调整为 ¥4,843,691.01 元。

第三条、咨询酬金支付调整：

1. 经双方确认，调整后的全过程造价咨询酬金暂定为¥4,843,691.01 元；
2. 具体支付比例仍按原合同支付比例不变；
3. 本协议签订生效后，委托人按补充协议确定的全过程造价咨询酬金，根据原合同确定的支付比例，即按本工程已完成概算阶段概算复核咨询酬金的支付比例 5%，以及按已完成预算阶段总包、幕墙、电梯、高低压变配电工程、机电安装工程、泛光工程编制招标控制价咨询酬金的支付比例 15%，按上述两阶段支付合计比例 20%计算，因此现阶段一次性补付咨询费 ¥299,072.84 元，即（4,843,691.01 元-3,348,326.80 元）*20%。
4. 其他未支付节点的支付，按本协议调整的合同价¥4,843,691.01 元为基数，执行原合同约定比例，相应调整具体支付金额。

第四条、其他事项：

1. 本补充协议与原合同不一致的，以本补充协议为准；委托人、咨询人的权利义务等其他内容仍执行原合同的约定。
2. 本补充协议自双方签字盖章之日起生效，本补充协议与原咨询合同具有同等法律效力，是原合同的重要组成部分，与原合同同时履行。
3. 本补充协议一式十份，委托人捌份，咨询人贰份。

4. 其他未尽事宜, 双方书面协商解决。

委托人: 深圳市投控发展有限公司
地址: 深圳市南山区软件园 11 栋 901

法定代表人:

委托代理人:

电话:

账号:

开户行:

合同签订地点: 深圳市南山区

合同签订时间: 2021 年 5 月 31 日

咨询人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司
地址: 深圳市福田区天安数码城
创新科技广场一期 B 座 1408

法定代表人:

委托代理人:

电话: 0755-83433600

账号: 8138 8234 9710 001

开户行: 招商银行深圳车公庙支行

合同附件二: 中标通知书

中标通知书

标段编号: 440391201700950008001

标段名称: 中国风投大厦(暂定名)工程造价咨询服务标段

建设单位: 深圳市投控发展有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

中标价: 334.832680万元

中标工期: \

项目经理(总监):

本工程于 2018-08-23 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: 2018-10-

麦浩

查验码: 3408899179709523

查验网址: www.sz.jsjy.com.cn

合同附件三: 项目配备人员信息

项目配备人员信息

在本项目中 拟任职务	姓名	年龄	注册证书	职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目负责人	曹新宇	50	技术负责人	高级工程师	红土创新广场、深圳机场开发区(西区)二期房地产项目、深圳湾生态科技园四区项目、深圳前海卓越金融中心项目一期、深圳前海卓越金融中心项目二期、卓越·梅林中心广场北区项目等项目
分管合伙人	曹大猷	52	造价工程师	工程师	深圳湾生态科技园四区项目、红土创新广场等项目
土建总审	王 刚	56	造价工程师	高级工程师	深圳前海卓越金融中心项目一期、深圳前海卓越金融中心项目二期、深圳地铁前海车辆段上盖物业白地项目 1 标、深圳湾生态科技园四区项目等项目
土建专业工程师	王 域	46	造价工程师	工程师	深圳前海卓越金融中心项目一期、深圳前海卓越金融中心项目二期、深圳湾生态科技园四区项目等项目
土建专业造价员	贺友才	32	造价员	工程师	深圳地铁前海车辆段上盖物业白地项目 1 标、深圳湾生态科技园四区项目等项目、金地中心项目
土建专业造价员	蓝绍铭	29	造价员	/	深圳前海卓越金融中心项目一期、深圳前海卓越金融中心项目二期等项目
土建专业造价员	陈美晔	26	造价员	/	深圳地铁前海车辆段上盖物业白地项目 1 标、深圳湾生态科技园四区项目等项目
土建专业造价员	黄伟宏	25	造价员	/	红土创新广场、深圳前海卓越金融中心项目一期、深圳前海卓越金融中心项目二期等项目
土建专业造价员	张立钊	26	造价员	/	深圳前海卓越金融中心项目一期、深圳前海卓越金融中心项目二期等项目
土建专业造价员	邓 俐	26	造价员	/	深圳前海卓越金融中心项目一期、深圳前海卓越金融中心项目二期、卓越·梅林中心广场南区项目、深圳湾生态科技园四区项目等项目

安装总审 兼承办部门 经理	张 岳	36	造价员	/	深圳前海卓越金融中心项目一期、深圳前海卓越金融中心项目二期、卓越·梅林中心广场南区项目、深圳湾生态科技园四区项目等项目
安装专业 造价员	张 昭	29	造价员	/	深圳前海卓越金融中心项目一期、深圳前海卓越金融中心项目二期、卓越·梅林中心广场南区项目、深圳湾生态科技园四区项目等项目
安装专业 造价员	莫俊杰	26	造价员	/	深圳地铁前海车辆段上盖物业白地项目 1 标、深圳湾生态科技园四区项目等项目
安装专业 造价员	张三锋	26	造价员	/	深圳地铁前海车辆段上盖物业白地项目 1 标、金地中心项目
安装专业 造价员	林 杰	27	造价员	/	深圳地铁前海车辆段上盖物业白地项目 1 标、金地中心项目
安装专业 造价员	颜春美	25	造价员	/	深圳地铁前海车辆段上盖物业白地项目 1 标、深圳湾生态科技园四区项目等项目、金地中心项目

证 明

兹有深圳市永达信工程造价咨询有限公司（以下称为“该公司”）通过公开招标入围，受深圳市投控发展有限公司委托，我公司委托该公司承办了以下工程：

工程名称：中国风投大厦（暂定名）工程

工程造价：90854.229916 万元

项目负责人：曹新宇

项目组成员：王刚（土建负责人）、曹大猷（安装负责人）、王域、赛绪志、黄智勇、张岳、贺友才、王千惠、孟宪杰、林毅安、王文武、张昭、蓝绍铭等

工程规模及内容（建筑面积、高度、功能等）：项目总用地面积 12071.99 平方米、其中开发建设用地面积 10756.20 平方米、道路用地面积 1315.79 平方米、容积率 11.16、地上计容建筑面积 120000 平方米（其中包括办公 118850 平方米、社康中心 1000 平方米、邮政所 150 平方米）、地下商业 7200.00 平方米，总建筑面积 175599 平方米。本项目西侧为一栋超高层，高 238.5 米，东侧塔楼高 74.0 米，均为甲级办公楼，地下室五层。

建筑功能：超高层综合体

项目类型：全过程造价咨询

以上内容情况属实。

特此证明。

深圳市投控发展有限公司

2020 年 3 月 24 日



委托方履约评价

- 一、 工程项目名称: 中国风投大厦(暂定名)工程
- 二、 委托单位名称: 深圳市投控发展有限公司
- 三、 造价咨询单位名称: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司
- 四、 委托工作内容: 全过程造价咨询
- 五、 对造价咨询单位的履约评价:
- 1、 质量控制:
- ☒ 好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 很差
- 2、 技术水平:
- ☒ 熟练 ☐ 较熟练 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 很差
- 3、 职业道德:
- ☒ 能够遵守职业道德 ☐ 不遵守职业道德
- 4、 服务质量:
- ☒ 优秀 ☐ 良好 ☐ 合格 ☐ 差
- 5、 委托工作完成效果:
- ☒ 优秀 ☐ 良好 ☐ 合格 ☐ 差
- 6、 履约评价:
- ☒ 优秀 ☐ 良好 ☐ 合格 ☐ 差

深圳市投控发展有限公司

2020年3月24日



4. 华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务

OCT 华侨城

深圳华侨城西部置业有限公司

华侨城宝辰大厦项目
全过程造价咨询服务合同

甲 方 : 深圳华侨城西部置业有限公司

乙 方 : 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

合同编号: BC-QT20-018

签订地点: 深圳市宝安区

2020 年 11 月



深圳华侨城西部置业有限公司

华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务合同

甲方（委托人）：深圳华侨城西部置业有限公司

法定代表人：李世宇

住所地：深圳市宝安区新安街道海旺社区宝兴路 8 号前海颐大厦万豪酒店 2F

联系电话：0755-29910912

乙方（咨询人）：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

法定代表人：曹新宇

住所地：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期 B 座
1408

联系电话：0755-83433600

第一部分 合同协议书

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及国家其它有关法律、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，双方就乙方向甲方提供华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务事项协商一致，签订本委托合同。

一、本项目工程概述

1、项目概况：项目地块处于东临宝安中心区政府办公楼及中央文化绿轴，与地铁 11 号宝安站相连，毗邻地铁 1 号线及 5 号线宝安中心站。东北侧为宝源南路，东侧为创业一路，西北侧为香湾一路，西南侧为滨港一路。该地块用地面积 7817.25 m²，容积率 13.4，计容建筑面积：104740 m²，办公面积不小于 92530 m²，商业面积不大于 12000 m²，物业用房及其他面积 210 m²。

2、工程地点：深圳市宝安中心区

二、组成本文件的文件及解释顺序

组成本文件的各个文件是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本文件的文件及优先解释顺序如下：

- 1、本合同签订后双方新签订的补充协议;
- 2、合同协议书及附件;
- 3、中标通知书及其附件;
- 4、建设工程造价咨询合同专用条款;
- 5、建设工程造价咨询合同通用条款;
- 6、招标文件及附件;
- 7、投标文件及附件(包括咨询人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经委托人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- 8、现行的标准、规范、规定及有关技术文件。

当本合同文件内容含糊不清或相互矛盾时,按照上述顺序做出解释,即:如顺序在前的合同文件中没有规定,则双方按照顺序在后的相关文件约定或者规定执行;如前后文件约定或者规定内容互相矛盾时,按照顺序在前的文件约定或者规定执行。

另外,投标文件中的工作范围及内容等将作为合同附件与合同文件中的相关条款互为补充,工作时间及进度要求以合同文件中规定为准。

三、造价咨询服务内容

咨询人提供的全过程造价咨询、合同管理服务内容详见附件一《华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务任务书》

四、合同价款及支付

1、本项目造价咨询服务费合同暂定价以 12 亿元作为计费基数,本合同暂定含税总价为人民币 3,600,000.00 元(大写: 叁佰陆拾万元整),其中不含税价格为人民币 3,396,226.42 元(大写: 叁佰叁拾玖万陆仟贰佰贰拾陆元肆角贰分),增值税税率为 6%。

合同《报价清单》详见附件二。

合同不含增值税总价不因国家税率变化而变化,若因国家政策导致增值税税率变化,对政策正式实施前已开具发票部分合同含税总价不再进行税率调整,对政策正式实施后开具发票部分合同含税总价以不含增值税合同价乘以调整后的增值税税率进行调整。

造价咨询费结算价: 服务费由基本咨询费和结算审减费组成,其中基本咨询费

由委托人直接支付, 结算审减奖励费由被审计的供应商或施工单位支付。基本咨询费的 15% 作为结算质量保证金。

基本咨询费: 建安工程结算价总和 (扣除大型设备费) 作为计费基数, 按中标综合费率进行结算。中标综合费率 = 中标价格 / 12 亿元, 即 3%。建安工程结算价总和是指甲方委派乙方计价及审核的建安工程的结算价累加, 包含甲供材价格, 不含大型设备费 (大型设备包括但不限于电梯设备、高低压变配电设备、柴油发电机组、冷水机组、锅炉等)。

结算审减奖励费: 单项工程核减率在 5% 以内时, 不计结算审减奖励费, 超过 5% 时, 咨询人收取超出部分核减额的 5% (执行深价协 (2019) 13 号收费标准) 的作为审减奖励费 (例如: 核减率为 4% 时, 不计结算审减奖励费; 核减率为 8% 时, 咨询人仅对 3% 部分收取 5% 的审减奖励费。), 此费用在施工单位 (或供应商) 的工程结算款中扣除后由委托人支付给咨询人。结算争议部分由委托人协调的不在此审减范围内。

咨询人的结算报告经第三方单位审核, 单项工程核减率在 5% 以内时, 不扣减咨询人的基本咨询费, 超过 5% 时, 扣减该单项工程造价咨询费 (15% 部分) 对应比例的质量保证金。如果质量保证金不足以抵扣的, 咨询人应予补足。

2、本工程造价咨询服务费是咨询人按照招标文件的要求完成所有工作所需的全部费用 (含合理成本、税金及利润等一切费用), 已包括为实施和完成合同工作所需的人员 (含委托人要求的驻场工程师) 工资、社会福利、各种津贴、技术服务费、现场费用 (包括办公及生活设施、设备、通讯费用、食宿费用)、仪器设备的使用、管理费、保险、利润和税金、不可预见费、全部基础资料和后续服务费用等全部费用, 以及合同明示或暗示的所有风险、责任和义务。

3、本工程造价咨询服务费包含钢筋及预埋件计算 (工程预算的编制及审核、工程结算的编制及审核中);

4、咨询人在每次申请服务费付款时须递交统一完税增值税专用发票等凭证给委托人, 而委托人将按有关规定予以支付。

5、咨询服务费的结算方式, 不因设计上重大修改、图纸大范围调整导致任何重复性计算、工期调整、标段划分计划调整、设计及施工单位的更换等而作出调整。

6、支付方式

1) 本项目无预付款;

2) 概算编制完成, 支付暂定合同总金额的 15%;

3) 预算编制及招标阶段, 支付实际完成工作量所对应金额的 30% (该阶段累计支付费用不超过合同暂定总额的 30%); (每季度实际完成支付);

4) 结算审核阶段, 支付实际完成工作量所对应金额的 40% (该阶段累计支付费用不超过合同暂定总额的 40%); (每季度实际完成支付);

5) 二审阶段完成, 根据第三方单位对结算报告的审核情况支付余款。

7、申请付款

(1) 委托人支付合同进度款前, 咨询人须提供专用发票, 发票经认证合格后付款。因咨询人未提交发票或发票不合格导致的付款延期, 付款周期将相应顺延, 委托人不负任何责任。咨询人申请付款时须提供包括但不限于以下资料:

1) 付款申请表 (委托人格式);

2) 合同复印件;

3) 成果确认表;

4) 合法有效的等额增值税专用发票。

(2) 本合同乙方收款人及开户银行的名称、地址及账号如下:

收款人名称: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

收款人地址: 深圳市福田区深南西路天安数码城创新科技广场一期 B 座 1408

开户银行名称: 招商银行深圳车公庙支行

开户银行人民币账号: 813882349710001

(3) 乙方如需变更上述收款信息, 须提前【3】个工作日书面通知甲方, 否则由此引起的一切责任由乙方承担。甲方不接受乙方委托其他任何第三方收款。

(4) 每一个阶段工作完成, 乙方应向甲方提供成果确认函, 只有收到经甲方审查后书面的成果确认函, 乙方阶段服务工作才算完结, 乙方才可进入下一阶段工作。

(5) 若因政府审批的原因导致项目被确认停缓建的, 甲方将按照乙方实际完成且获得成果确认函的相应阶段的工作量支付相应费用。除此之外不再支付任何费用或赔偿。甲方与乙方签订的合同即时终止, 甲方不承担任何责任。

(6) 甲方相关信息及要求

单位名称: 深圳华侨城西部置业有限公司



深圳华侨城西部置业有限公司

纳税人识别号: 91440300MA5FFONAXC

纳税人地址: 深圳市宝安区新安街道海旺社区宝兴路 8 号前海颐大厦万豪酒店
2F 29910912

银行账号: 44250100001100001725

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳宝城支行

因甲方提供信息有误造成增值税发票无法开具或增值税专用发票无法抵扣的
全部责任由甲方自行承担。

8、关于税金的要求

1) 咨询人应按照委托人要求, 及时向委托人开具可以抵扣税款的增值税专用发票。

2) 咨询人必须确保发票票面信息全部真实, 相关材料品目、价款等内容与本合同相一致。

3) 咨询人收取价外费用的, 需依法开具增值税专用发票。

4) 咨询人违反国家法律法规开具、提供、送达发票的, 咨询人应自行承担相应责任,

并承担如下违约责任:

a) 咨询人应按委托人要求采取重新开具发票等补救措施;

b) 咨询人提供的增值税专用发票没有通过税务部门认证, 造成委托人不能抵扣的, 咨询人应向委托人支付未通过认证发票中载明的税款金额作为违约金。违约金不足以弥补委托人损失的, 咨询人还应予以赔偿。咨询人未按委托人要求支付违约金的, 委托人有权终止合同;

c) 咨询人因发票问题给委托人无论何时造成经济损失的, 均由咨询人全额承担。

d) 本工程施工期间, 委托人为办理付款手续而对咨询人完成的工程量之核实、认可等, 均不作为工程质量是否合格的依据或证据。

五、工作地点

咨询人开展服务的地点在深圳。

六、服务进度及成果提交

本合同服务进度及成果提交详见详见附件一《华侨城宝辰大厦项目全过程造价

1、委托人和咨询人双方都清楚并愿意一致严格遵守中华人民共和国反贪污贿赂的法律规定, 双方都清楚任何形式的贿赂和贪污行为都将触犯法律, 任何一方违反规定都将受到法律的严惩。

2、委托人经办人或其他相关人员索要接受合同约定外的明扣、暗扣、好处费、现金、有价证券、购物卡、实物、礼品、请吃、旅游等形式的不当利益, 都是违反委托人公司制度和国家法律的行为, 一经发现, 应无条件接受委托人公司制度和国家法律的惩处。

3、如咨询人或咨询人经办人给予委托人经办人或其他相关人员本条第二款所列示的不当利益, 一经发现, 则按以下规定执行:

- 1) 立即解除合同, 终止双方业务往来;
- 2) 咨询人必须赔偿委托人的损失;
- 3) 咨询人或咨询人经办人的行为构成犯罪的, 委托人可提请司法机关调查处理, 依法追究其法律责任。

4、本条款所称“其他相关人员”是指委托人经办人以外的与合同有直接或间接利益关系的人员, 包括但不限于合同经办人的亲友。

十六、咨询人的工作方式与工作要求

1、咨询人须配备专业素质高、责任心强、有丰富的实战经验的专业人员组成工程造价咨询、合同管理服务小组。委托人指派相关人员协调、配合、监督工程造价咨询、合同管理服务小组工作。

2、咨询人工程造价咨询、合同管理服务小组成员应随时应委托人要求到委托人指定地点完成相关工作, 不因中外节假日而受任何影响。小组人员可能发生的加班费用应全部包括在合同价款中。

3、咨询人应按委托人要求指派相关专业人员参加有关会议; 委托人在遇紧急情况时, 无论以任何形式通知咨询人, 咨询人均应及时响应、处理。

十七、其他

本合同一式 捌 份, 委托人执 肆 份, 咨询人执 肆 份, 具有同等法律效力。

十八、合同附件

CT 华侨城

深圳华侨城西部置业有限公司

附件一: 华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务任务书

附件二: 报价清单

附件三: 造价服务团队架构及成员名单

附件四: 廉政协议书

附件五: 工程造价咨询服务考核管理暂行办法

委托人: 深圳华侨城西部置业有限公司

咨询人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

法定代表人
或其委托代
理人:

法定代表人
或其委托代
理人:

地址:

地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408

开户银行: 招商银行深圳车公庙支行

账号: 813882349710001

签订时间: 2020年11月30日

OCT 华侨城

深圳华侨城西部置业有限公司

附件一: 华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务任务书

华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务 任务书

一、项目概况

项目地块处于东临宝安中心区政府办公楼及中央文化绿轴,与地铁11号宝安站相连,毗邻地铁1号线及5号线宝安中心站。东北侧为宝源南路,东侧为创业一路,西北侧为香湾一路,西南侧为滨港一路。该地块用地面积7817.25 m²,容积率13.4,计容建筑面积:104740 m²,办公面积不小于92530 m²,商业面积不大于12000 m²,物业用房及其他面积210 m²。该地块地理优势良好,交通便捷可达,临近城市、交通和文化重要节点。主要经济技术指标:详见下表,表中数据最终以招标人批准的设计资料为准。

CT 華僑城

深圳华侨城西部置业有限公司

项目用地基本信息		
地块宗号	A002-0077号	
项目位置	滨海片区商务办公区	
土地性质	商业用地	
容积率	13.4	
宗地面积 (m²)	7817.25	
挂牌起始价 (万元)	353900	
起始可售楼面价 (元/m²)		
计算总建筑面积 (m²)	104740	
分物业建面	办公 (m²)	92530
	商业 (m²)	12000
	物业用房 (m²)	210
	公共厕所 (m²)	0
	配建道路 (m²)	3750
	公交首末站 (m²)	0
使用年期	40	
停车位 (个)	360	
分物业建面	办公 (m²)	92530
	其中公寓	64962
	其中办公	27000
	商业 (m²)	12000
	物业 (m²)	210
	公交首末站 (m²)	0

二、服务范围:

包含宝辰大厦项目范围内所有阶段、所有专业的造价咨询、招投标管理、合同管理、动态成本管理等服务。

三、工作内容

(一) 目标成本编制阶段:

(1) 协助编制方案版目标成本的编制及动态管理。

(2) 在设计方案进展期间, 与设计团队紧密联系及互动, 调整详细概算。若详细概算超出初步估算, 则应及时找出偏差并分析原因, 提出书面建议, 并按设计单位优化的初步设计修正详细概算直至满足甲方的投资计划金额。

第 19 页 共 45 页

(3) 根据委托人和设计单位提供的图纸和设计资料, 对不同技术方案、建筑形式、施工方式、建筑材料和设备进行成本分析, 并分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响。

(4) 提供深圳本地可对标项目资料 (包括但不限于建筑标准及参考造价), 供甲方参考。

(二) 招标清单、预算编制及招标阶段:

(1) 负责编制工程量清单或根据可对标项目、现有图纸资料编制模拟清单、招标控制价、提供招标控制价公示所需文件。(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, 找到问题所在, 报告委托人并组织设计单位优化设计。

(2) 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。

(3) 在评标前对投标人的商务标书进行清标, 并出具清标报告。清标报告将作为商务标评审的辅助依据;

(4) 负责合同文件初稿编制, 并协助完成合同签署工作。

(三) 施工阶段

(1) 按施工进度, 审核工程进度款。

(2) 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作, 及时按委托人要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证金额。如现场驻场人员无法按甲方要求时间及时完成变更签证费用核算 (包括与施工方进行核对), 则乙方应增加驻场人员解决相关问题。

(3) 根据委托人安排到工地现场, 参与解决工程造价有关事宜, 主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响造价的事项, 提出相关改善建议。

(4) 协助委托人处理施工单位提出的费用和工期索赔申请, 对索赔的理由、依据、合理性进行审核后提供专业审核意见及报告, 并协助委托人与施工单位进行谈判。

(5) 参加工地例会。

(四) 结算阶段:

(1) 审核竣工结算资料, 包含结算资料的完整性、真实性、有效性, 协助委托人督促施工单位提供完整的结算资料。

(2) 在约定时间内, 以工程合同文件、施工图纸、工程变更指令等为依据, 对施工单位报送的结算进行审核, 编制项目结算书, 形成项目一审结算报告。

(3) 结算一审报告完成后, 需同时提供各项经济技术指标分析, 格式详见第九条。

(五) 其他任务:

(1) 提供成本相关数据, 包括但不限于合同价、至当月的变更汇总价、预计结算金额、至当月累积已付款项等。

(2) 根据项目的需要, 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:

- a. 对本地有关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、条例及可能影响工程造价的因素调研;
- b. 工程造价行情调研, 包括向本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;

5、二审阶段完成, 根据审核情况支付余款。

6、最终基本咨询费结算基数为建安工程结算价总和 (扣除大型设备费) * 中标费率。(中标费率=中标价格/12 亿元)

八、造价咨询服务成果及时间表

序号	服务内容	工作成果	提交时间	成果份数	须甲方配合事宜
一 初步设计阶段					
1	配合甲方完成项目目标成本, 测算目标成本各项指标是否合理, 对不合理的科目提出合理建议。	项目目标成本及建议书	收到中标通知书后 10 个工作日内	电子版 1 份	提供目标成本初稿
2	对不同的设计方案、主要设备选型以及主要材料进行成本分析, 提供成本测算报告及成本优化建议, 协助设计单位选择具有技术和经济最佳组合效益的设计。	成本测算报告, 评估报告和成本优化建议	收到设计方案后的 15 个工作日内	电子版 1 份 文字版 2 份	统筹各设计单位提供设计图纸
3	按初步设计方案图纸, 编制工程造价的详细概算。在设计方案进展期间, 与设计团队紧密联系及互动, 调整详细概算。若详细概算超出初步估算, 则应及时找出偏差并分析原因, 提出书面建议, 并按设计单位优化的初步设计修正详细概算直至满足甲方的投资计划金额。	设计概算书, 分析报告, 成本优化建议	收到设计方案后的 5 个工作日内	电子版 1 份 文字版 2 份	统筹各设计单位提供设计图纸
二 招标阶段					
1	详细划分工程合同及设备材料供应合同的工程范围及界面, 提供最佳的招标策划方案, 包括工程涉及的内容、招标形式、合同方式、报价、评标办法等, 并提出可能存在的	招标方案建议书	收到甲方通知后的 5 个工作日内	电子版 1 份 文字版 2 份	-

CT 华侨城

深圳华侨城西部置业有限公司

序号	服务内容	工作成果	提交时间	成果份数	须甲方配合事宜
	风险因素				
2	配合编制询价文件、招标文件, 包括投标人须知、投标书、合同条款、工程量清单、评标办法、工程变更及增加工程现场签证流程等	询价文件、招标文件	甲方提供资料之日起算, 总承包工程、主要机电工程、精装修工程为 4 周内, 其它工程为 1-2 周内	电子版 1 份 文字版 2 份	提供最终招标施工图、工程界面及技术规范
3	在询价或招标期间处理各投标单位提出的疑问, 并与甲方及设计单位充分讨论后由乙方汇总后统一回复各投标单位	投标答疑清单	甲方提供资料后 1 个工作日内	电子版 1 份 文字版 2 份	统筹各单位提供图纸和其他基本资料
4	编制标底预算, 以确定询价工程、招标工程符合其原定的预算金额	标底	具体时间待甲方根据工程类别另行通知	电子版 1 份 文字版 1 份	提供最终招标施工图、工程界面及技术规范
5	在评标前对投标人的商务标书进行清标, 并出具清标报告。清标报告将作为商务标评审的辅助依据	清标报告	收到投标文件后, 1 个工作日内	电子版 1 份 文字版 2 份	—
6	负责回标分析工作, 组织招标(采购)答疑及澄清、问卷工作	问卷答疑	收到投标文件后, 2 个工作日内	电子版 1 份 文字版 2 份	—
三	施工阶段				
1	按施工进度, 每月到工地现场评估已完成工程量及提供工程的中期付款证明建议	进度款付款证书	收到承包商进度付款申请后 7 个工作日内	电子版 1 份 文字版 2 份	统筹各承包商提交进度款付款申请
2	按甲方与其他各顾问单位签署的合同, 评估已完成的工作量及提供中期付款证明建议	进度款付款证书	收到顾问单位进度付款申请后 7 个工作日内	电子版 1 份 文字版 2 份	统筹各顾问单位提交进度款付款申请

序号	服务内容	工作成果	提交时间	成果份数	须甲方配合事宜
3	负责工程变更的管理工作。当拟变更设计时,乙方须迅速为变更作出估算及审查是否会对合同及施工进度造成影响,协助甲方决定是否实行该变更	变更估算、相关信息及建议	收到变更资料后3个工作日内,复杂变更时间另行协商	电子版1份 文字版1份	提供变更资料
4	乙方须定期审核工程变更,及时为暂定数量计算最终数量及调整暂定供应价,并与承包商谈判洽商及达成初步协议。	变更造价审核明细	收到确定资料后的5个工作日内,复杂变更时间另行协商	电子版1份 文字版1份	提供变更资料
5	协助甲方处理承包商提出的费用和工期索赔申请,并协助甲方及时整理及提出反索赔申请,包括依据和计算方法等;对索赔的理由、依据、合理性进行审核,向甲方提供专业审核意见及报告,并协助甲方与承包商进行谈判。	索赔事项评估报告	收到索赔事项资料后的3个工作日内,复杂索赔时间另行协商	电子版1份 文字版2份	提供索赔事项资料
四 竣工结算阶段					
1	负责结算与决算管理工作,编制项目结算书	结算书	合同工程竣工后270个日历天内	电子版1份 文字版2份	提供结算相关资料,协调承包商
2	若总承包或专业承包工程的工程量清单采用暂定数量项目,应完成全部工程量的重新量度工作及确定最终的变更金额,包括与承包商进行核对工作;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。	专题报告	在设计单位发出第一版的详细施工图后60日历天内	电子版1份 文字版2份	提供结算相关资料,协调承包商
3	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。	造价指标分析报告	结算书编制完成后1个月内	电子版1份 文字版2份	—
4	在工程竣工后免费保修期内,依据合同文件或市	评估报告、扣款意见	收到工程缺陷整改方案	电子版1份 文字版2份	提供工程缺陷整改方案

CT 華僑城

深圳华侨城西部置业有限公司

序号	服务内容	工作成果	提交时间	成果份数	须甲方配合事宜
	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。		后的5个工作日内		
5	配合二审审核工作				

备注

- 1.成果份数中电子版:指可编辑之版本,如 Word、Excel、Project、AutoCAD 等;
- 2.成果份数中文字版:份数为一般要求,但在实际工作中,须按甲方要求之份数提供。
- 3.乙方如未按甲方要求日期内提交成果文件,每延误一天罚款 2000 元。

CT 華僑城

深圳华侨城西部置业有限公司

附件二：报价清单

投标报价明细表

项目名称：华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务

	计算基数 (万元)	收费费率	投标含税总价 (万元)	备注
华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务基本咨询费	120000.00	3.0%	360.00	

注：①收费费率上限：3.5%。

②投标含税总价=计算基数*收费费率。

投标人（公章或签字） 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

法定代表人（签字）：

被授权人代理人（签字）：

投标报价一览表

项目名称：华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务

项目名称	投标不含增值税总价 (万元)	增值税税率 (%)	投标含税总价 (万元)	服务周期
华侨城宝辰大厦项目全过程造价咨询服务	小写： 339.622642 大写： 叁佰叁拾玖万陆仟贰佰贰拾陆元肆角贰分	6	小写： 360.00 大写： 叁佰陆拾万元	完全响应招标人要求。

注：

①以上报价均以人民币为货币单位。

②投标含税总价=投标不含增值税总价·(1+增值税税率)；

③增值税税率：为投标人向招标人开出的有效增值税专用发票的税率；

④投标不含增值税总价仅指不含增值税的总价，其价格中还包含企业所得税、印花税、增值税附征等其它全部应缴税种。

投标人（公章或签字） 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

法定代表人（签字）：

被授权人代理人（签字）：

OCT 华侨城

深圳华侨城西部置业有限公司

附件三: 造价服务团队架构及成员名单

三、拟派项目团队清单

(一)、项目团队组成表

序号	姓名	性别	年龄	工程造价咨询工作年限	执业资格/职称	拟担任职务	备注
1	曹新宇	男	52	31	注册造价工程师 高级工程师	项目负责人	
2	王文武	男	40	15	造价员 工程师	土建专业 负责人	
3	徐 林	男	35	10	造价员	安装专业 负责人	
4	王 刚	男	58	33	注册造价工程师 高级工程师	土建专业 项目总师	
5	曹大猷	男	53	29	注册造价工程师 工程师	安装专业 项目总师	
6	林毅安	男	36	13	造价员 工程师	土建工程师	
7	孟宪杰	女	31	11	造价员 工程师	土建工程师	
8	黄鹏煜	男	33	10	工程师	土建工程师	
9	蔡 根	男	29	6	造价员	土建工程师	
10	贺友才	男	31	8	造价员 工程师	土建工程师	
11	蓝绍铭	男	31	8	造价员	土建工程师	
12	饶 陈	男	47	29	造价员	土建工程师	
13	黄 伟	男	32	7		土建工程师	
14	吴福平	男	41	16	注册造价工程师	安装工程师	
15	张 昭	男	31	10	造价员 工程师	安装工程师	
16	王千惠	男	35	10	造价员 工程师	安装工程师	
17	罗加达	男	27	4	/	安装工程师	

96

18	陈卫强	男	38	11	/	安装工程师	
19	郑炜圳	男	26	3	/	土建工程师	驻场 土建工程师
20	李华洋	男	25	3	/	安装工程师	驻场 安装工程师

附件四: 廉政协议书

5. 会展湾东城广场二期项目全过程造价咨询

7219173-523

合同编号: szyqxbgs.1100611052.0401kdeg-zx-0002

建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 会展湾东城广场二期项目全过程造价咨询合同

工程地点: 深圳市宝安区

委托单位: 深圳市招华国际会展发展有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

深圳市招华国际会展发展有限公司(以下简称委托人)与深圳市永达信工

程造价咨询有限公司(以下简称咨询人)经过协商达成一致,签订本合同。

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:

1、工程名称: 会展湾东城广场二期项目全过程造价咨询合同

2、工程地点: 深圳市宝安区

3、服务范围: 全过程造价咨询服务。包括但不限于: 方案测算、招标清单编制、招标控制价编制、施工图预算核对、结算审核、过程监控、进度款审核、变更签证审核、项目结转配合、提供工程造价计价依据及、有关工程造价信息和询价资料等、施工全过程的造价咨询服务(含驻场服务)及凡与工程造价咨询相关的工作。

专业范围包括但不限于: 地基基础工程、建筑工程、幕墙工程、给排水工程、电气工程、通风与空调、电梯安装工程、现场临时设施、与本项目相关的其他费用的审核和结算等。

二、咨询服务类别:

A类: 建设项目可行性研究投资估算:

☐ 编制

☐ 审核

☐ 项目经济评价

B类:

☐ 建设工程概算编制(审核)

☐ 建设工程预算编制(审核)

☐ 建设工程结算编制(审核)

C类:

☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制(审核)

☐ 建设工程招标标底编制(审核)

D类: ☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E类: ☐ 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。

F类: ☒ 全过程造价咨询。

其他: 驻场人员咨询服务

三、咨询酬金:

咨询酬金按下列方式计算(均含税金在内):

☐ 1、以咨询工程总造价为基数, 费率为 1%, 咨询工程总造价暂定为 1 元人民币, 咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1%, 含税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

☐ 2、编制工程预算或标底的, 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=咨询工程总造价×费率, 费率为 1%;

浮动酬金=咨询工程总造价×费率×咨询评价表(见合同附表 1-2)的总得分率, 费率为 1%;

咨询工程总造价暂定为 1 元人民币, 基本酬金与浮动酬金合计最高可能

(最高可能即咨询评价表的总得分率为 100%的情况)的咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1%, 含税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

☐ 3、编制工程预算或标底的, 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率, 费率为 1%;

浮动酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率×咨询评价表(见合同附表 1-2)的总得分率, 费率为 1%;

各施工单位投标总造价暂定为 1 元人民币, 基本酬金与浮动酬金合计最高可能

(最高可能即咨询评价表的总得分率为 100%的情况)的咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1%, 含税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

☐ 4、以工程造价核减额为基数, 费率为 1%, 咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1%, 含

税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

[] 5、以钢筋抽量吨数为基数, 费用为 1 元/吨, 咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1%, 含税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

[] 6、固定酬金, 本项咨询服务酬金为:

(小写) 不含税价人民币: 1 元, 增值税人民币: 1 元, 增值税率: 1%, 含税价人民币: 1 元。

(大写): 不含税价人民币: 1, 增值税人民币: 1, 含税价人民币: 1 元。

[√] 7、采用全过程造价咨询的, 按以下规定计算咨询酬金

① 咨询酬金以下方式确定:

建筑类型	建筑面积 (m²) / 建安造价 (元)	咨询服务收费单价 (元/m²) (%)	不含税咨询费 (元)	税金 (6%) (元)	含税咨询费 (元)
地下室	57902.71	10.40	602,188.18	36,131.29	638,319.48
裙楼(商业)	20000.00	10.40	208,000.00	12,480.00	220,480.00
公寓(精装修交付)	179,208.20	10.40	1,863,765.28	111,825.92	1,975,591.20
酒店	51,581.13	16.00	825,298.08	49,517.88	874,815.96
驻场服务	3*12*2 人/月	15000 元/人/月	1,080,000.00	64,800.00	1,144,800.00
合计	308,692.04		4,579,251.54	274,755.09	4,854,006.64

取费基数最终以本项目经委托人审定的(对应合同范围的)建安工程费结算价或建筑面积为准(最终的取费基数可能因咨询内容变动出现调整)。

驻场服务费按 15000 元/人/月 计取, 最终驻场服务费按实际驻场人员人数

和驻场时间计取。

总咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 4579251.54 元, 增值税人民币: 274755.09 元, 增值税率: 6%, 含税价人民币: 4854006.64 元。

(大写): 不含税价人民币: 肆佰伍拾柒万玖仟贰佰伍拾壹元伍角肆分, 增值税人民币: 贰拾柒万肆仟柒佰伍拾伍元零玖分, 含税价人民币: 肆佰捌拾伍万肆仟零陆元陆角肆分。

其中: 咨询单价中包含咨询人为完成咨询服务工作所需要的驻场咨询师办公用品、住宿、伙食、通信及交通等所有费用; 工程投资以经委托人审定的(对应合同范围的)建安工程费结算价为准(合同结算时)。

② 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成, 其中基本酬金占 70%, 浮动酬金占 30%。浮动酬金的具体计算方式详见本合同专用条件第二十一条。

③ 如遇施工期延长, 导致咨询服务时间超出合同约定的时间 1 月以内的, 咨询费用不予调整; 超出合同约定的时间 1 月以上的, 超出部分按合同中专用条件的约定进行调整。

[√] 8、其他: 本合同费率不因工作范围、项目工期调整而调整。

四、咨询成果要求:

1. 咨询人编制的估算、概算、预算、工程量清单、标底应全面反映设计图纸包含的内容, 不得多项、漏项, 工程量计算准确。工程量清单单项工程工程量平均误差率在 $\pm 2\%$ (统计各分部分项工程量误差率的平均值) 以内, 以上数据的统计以委托项目结算确认的工程量为依据, 具体咨询成果要求在咨询合同中以附件形式作详细规定。
2. 经咨询人和施工单位核对后, 审定价不能高于咨询人向委托人提交的报告文件(预算) 3% 以上。
3. 咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求, 文字清晰整齐, 计算底稿必须条理清楚、步骤清晰, 有较强的可复查性; 向委托人提供的咨询成本必须经咨询人的项目负责人签字确认并加盖公章。
4. 项目实施过程及结算阶段应完成满足委托人要求的成本数据指标分析。
5. 咨询人必须将完成文件编制成果向公司作正式汇报, 说明文件编制方法和各项经济技术指标, 必须提供相应计算底稿复印件或相应电子文件。

6. 采用全过程造价咨询的项目采用二审机制, 咨询人审价完成后, 由委托成本人员进行价格二次复审。
7. 总包工程量清单委托人可委托其他咨询人进行抽查、复查, 保证成本可控。
8. 咨询人提交的咨询业务成果须经与委托人核对并得到委托人的认可, 但这种认可不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

五、下列文件均为本合同的组成部分:

- 1、本协议书;
 - 2、建设工程造价咨询合同通用条件;
 - 3、建设工程造价咨询合同专用条件;
 - 4、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。
- 六、咨询人同意按照本合同的规定, 承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务。
- 七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。
- 八、本合同的咨询业务自____年____月____日开始实施, 咨询人至____年____月____日应完成并提交咨询业务成果。
- 九、本协议书条款前带“[]”的为针对不同项目的特定条款, 用“√”选择者方为本项目适用条款。
- 十、本合同一式 8 份, 具有同等法律效力, 委托人执 8 份, 咨询人执 2 份。

委托人: (盖章) 深圳市招华国际会展发展有限公司 咨询人: (盖章) 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址: 地址:

法定代表人: (签字)

法定代表人: (签字)

委托代理人: (签字)

委托代理人: (签字)

合同签订时间: 2019 年 8 月 ____ 日

合同签订地点: ____

合同附表 1-1:

设计前期阶段评价表

序号	项 目	评估细则	得分率	得分	满分
1	概念、方案及初步设计前期阶段（方案估算及比选、概算及指标分析）	质量问题（估算重大偏差）每1处	-10%		60
		不及时每1次	-10%		
2	准确、及时完成委托方要求的其他工作	返工≤1次或不及时≤1次	100%		40
		返工≤3次或不及时≤3次	50%		
		返工>3次或不及时>3次	0		
3	提出合理化建议奖励（被采纳后节约的成本，用 Z 表示），以当月合理化建议累计节约额作为月度评价，当月最高分不得高于120分	Z≤100万元			5
		Z>100万元，每增200万元，本次得分加10分			10
4	总分				

注:

① 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

② 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

合同附表 1-2:

施工图及招标阶段评价表

注:

序号	评价指标	分值	评价打分依据 (各项指标的最低得分均为0分)	实际得分
1	工程量	40	工程量计算较准确, 经核对各分部分项工程量的误差均在3%以下, 且无漏项情况的, 得满分40分。每发现一处分部分项工程量误差在3%以上5%以下的扣2分, 每发现一处分部分项工程量误差在5%以上的扣4分。每发现一处一般性漏项扣3分, 每发现一处重大漏项扣6分。	
2	计价 (单价及取费)	20	编制的总价及各单价经委托人评审, 准确的得20分, 基本准确的得16~20分, 出现少量一般性误差的得11~15分, 误差较多或较大的得0~10分。	
3	进度	20	能按咨询工作计划实施咨询业务, 按合同约定的时间或提前完成咨询业务并提交咨询业务成果的, 得满分20分。完全因咨询人责任延期的, 得0分。	
4	指标分析	10	按合同附表5进行指标分析, 所填数据应准确。	
5	服务过程评价	10	与委托人的沟通, 配合委托人在招标答疑、工程变更等过程中的有关工作, 协助委托人做标书分析等。	
6	提出合理化建议奖励 (被采纳后节约的成本, 用Z表示), 以当月合理化建议累计节约额作为月度评价, 当月最高分不得高于120分	5	$Z \leq 50$ 万元, 得5分	
			$Z > 50$ 万元, 每增100万元, 本次得分加10分; 其中总包工程每增200万元, 加10分	
	总得分			P
	总得分率			P/100

① 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

② 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

合同附表 1-3:

过程服务工作评价表

序号	项 目	评估细则	得分率	得分	满分
1	变更签证造价审核完成率（按当月累计月审月结率评价，用 Y 表示）	$Y \geq 85\%$	100%		30
		$60\% \leq Y < 85\%$	60%		
		$40\% \leq Y < 60\%$	30%		
		$Y < 40\%$	0		
2	变更估价（误差率用 W 表示）	$-30\% \leq W \leq 30\%$	100%		20
		$W > 30\%, W < -30\%$	0		
3	变更造变更结算的质量要求（误差率用 Z 表示）	$-2\% \leq Z \leq +2\%$	100%		20
		$-3\% \leq Z < -2\%, 2\% < Z \leq 3\%$	80%		
		$Z > 3\%, Z < -3\%$	0		
4	驻场考勤（月度考勤出勤率 S）	$S \geq 95\%$	100%		10
		$80\% \leq S < 95\%$	60%		
		$S < 80\%$	0		
5	进度款审核准确性（误差率用 D 表示）	$-2\% \leq D \leq +2\%$	100%		10
		$-3\% \leq D < -2\%, 2\% < D \leq 3\%$	50%		
		$D > 3\%, D < -3\%$	0		
6	准确、及时完成委托方要求的其他工作	返工 ≤ 1 次或不及及时 ≤ 1 次	100%		10
		返工 ≤ 3 次或不及及时 ≤ 3 次	50%		
		返工 > 3 次或不及及时 > 3 次	0		
7	提出合理化建议奖励（被采纳后节约的成本，用 Z 表示），以当月合理化建议累计节约额作为月度评价	$Z \leq 50$ 万元			5
		$Z > 50$ 万元，每增 100 万元，本次得分加 10 分；			
8	驻场咨询人员敬业度、专业能力、配合情况（此项加分项）		105%		5
			100%		0
			95%		-5
总分					

注:

① 上表月审月结率统计标准为所有分项工程变更结算审核份数占所有变更已实施份数比例以每月 20 日统计数据为准, 并以咨询人审定为统计依据。

② 上表审核以评价期内审核的变更总量为统计依据。

③ 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

④ 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

合同附表 1-4:

结算阶段评价表

序号	项 目	评估细则	得分率	得分	满分
1	结算审核质量	结算造价与政府财政投资政府财政投资审计部门审定价相差应小于3% (不含3%)	100%		50
		结算造价与政府财政投资政府财政投资审计部门审定价相差在3%—5%之间 (不含5%)	70%		
		结算造价与政府财政投资政府财政投资审计部门审定价相差在5%—10%之间 (不含10%)	50%		
		结算造价与政府财政投资政府财政投资审计部门审定价相差在10%以上 (含10%)	0		
2	结算审核及时性	按委托方指令时间完成结算审核及核对	100%		10
		超过委托方指令时间一个月以内	50%		
		超过委托方指令时间一个月以上	0		
3	结算配合工作包括: 结算分析报告数据收集、分析汇总	质量问题 (数据准确性等) 每1处	-10%		20
		不及时每1次	-10%		
4	准确、及时完成委托人要求的其他工作 (注: 委托人有权进行结算项目的抽查, 或二次核算, 若结算总额差异超过3%, 将考虑扣除咨询人的咨询费用)	返工≤1次或不及时≤1次	100%		20
		返工≤3次或不及时≤3次	50%		
		返工>3次或不及时>3次	0		
5	总分				

注:

① 考核按得分评定为 A、B、C、D、E 五个等级:

A 级: 得分大于或等于 90 分时, 考核评定为 A 级, 计费系数为 1.0。

B 级: 得分小于 90 分且大于或等于 80 分时, 考核评定为 B 级, 计费系数为 0.9。

C 级: 得分小于 80 分且大于或等于 70 分时, 考核评定为 C 级, 计费系数为 0.8。

D 级: 得分小于 70 分且大于或等于 60 分时, 考核评定为 D 级, 计费系数为 0.7。

E 级: 得分小于 60 分, 计费系数为 0。

② 如考核得分大于 100 分时(总得分不得高于 120 分), 最高计费系数为 1.1。

0.9。

合同附件 4:

全过程咨询服务内容

凡采用全过程造价咨询的项目,在选择咨询人时应将造价咨询范围及咨询成果要求明确,过程中均需以书面形式移交各委托分项所需资料,对咨询人各阶段的咨询服务内容要求如下:

一、设计阶段

A、方案阶段

1. 项目开工前,咨询人参与土方平衡工作。
2. 基坑支护、桩基等方案阶段参加方案比选工作,提供成本分析及节省工程成本的建议。
3. 根据建筑方案图,提供单个车位面积、建筑面积、结构面积、公共部位面积、门窗、栏杆、百叶、外墙材料、室内抹灰等估算工程量,协助目标成本测算工作。
4. 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;
5. 根据委托人的限额指标,针对不同的设计方案提供估算对比,并提供详细的分析报告,对方案提出合理化调整建议,使委托方的限额指标落地,甚至更优。
6. 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。

B、初步设计阶段:

7. 根据扩初图计算砼含量、窗地比及景观绿化等成本指标,与该项目相关的其它方案测算相比,或与同类型产品的成本指标相比,提出优化建议。
8. 单体施工图阶段计算典型房型钢筋、砼含量,提出优化建议,并按委托方要求完成成本对标工作。
9. 参与出蓝图前的内部施工图审图工作,按委托人要求完成估算,针对其对计价的影响提供审图意见。
10. 优化工作后,根据委托人要求,对具有代表性或可推广性的优化方案进行案例编写。
11. 编制方案估算与不同方案经济对比(根据实际需要)。

二、招标阶段

1. 拿到招标图纸后必须先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。
2. 委托人提供的图纸和资料不完整,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。
3. 按时完成工程量清单或模拟工程量清单的编制及相关指标的统计分析和统计工作,同时根据

市场行情,编制参考价,确保数据准确性,并提供计算底稿。

4. 投标人对招标文件提出疑议后,咨询人提交答复意见给委托人,由委托人审核后统一答复。

5. 协助委托人商务询标及合同的谈判。

6. 如果需要与投标单位对增补的工程量进行核实时,咨询人安排人员及时、认真完成工程量的核对,必要时做相关分析报告,并报送计算底稿及审核结果。

7. 垄断及政府性收费与其他公司已完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。

三、施工阶段

1. 对设计变更及现场签证进行事前估算以及完工结算,并处理变更签证等工程造价的相关事项。估算工作在 24 小时内完成,并提供计算底稿及审核结果。

2. 按时对施工单位上报的零星价格进行初审。

3. 对不同的方案进行测算比较,提交测算结果并选择最佳施工方案。

4. 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、委托人工程师一起核对),提供支付意见。

5. 现场发生索赔及反索赔时,咨询人协助收集整理相关数据资料,结合现场情况,编写索赔条款或反索赔应对策略,必要时参加谈判工作。

6. 从成本角度进行施工图纸预审工作,并按时参加施工图纸会审会议,提出审图意见。

7. 要求记录工作日志,编制咨询工作月报,按月度进行咨询服务工作汇报。

四、结算阶段(含预算)

1. 施工单位提供资料后,要求在收到资料一周内完成资料核对,签字确认资料齐全说明。若发现资料提供不齐全,在收到资料一周内通知送审单位签字确认需要补充资料清单,若不能及时补充的经委托人同意后退回送审单位。咨询人编制一份预(结)算报送至委托人,并与施工单位进行核对。

2. 预结算编制工作中或完成后,核对完成后提供计算底稿及审核结果、电子版文件、指标含量表。

3. 项目结束后,协助委托人编制项目成本总结分析报告。

五、其他造价咨询工作

1. 提供国内基本建设工程项目的造价咨询业务相关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务。

2. 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询,协助委托人获取、分析当地房地产公司同类产品的成本指标。

3. 委托人交办的其他造价咨询服务。

证 明

兹有深圳市永达信工程造价咨询有限公司(以下称为“该公司”)通过招标入围,
在深圳市招华国际会展发展有限公司(以下称为“我公司”)从事工程造价咨询服务。
我公司委托该公司承办了以下工程:

工程名称: 会展湾东城广场二期项目全过程造价咨询

工程造价金额: 107948.5434 万元

项目负责人: 曹新宇

项目组成员: 王刚、曹大猷、赛绪志、徐炳贵、饶英、饶陈、吴福平、孟宪杰、
张岳、贺友才、林毅安、张昭、王文武、易晚兴、贺明、徐林、郑君豪、蔡根、陈卫
强、车国小等。

工程规模及内容(建筑面积、高度、功能等): 用地面积 64172.39 m², 总建筑面积
约 321832.48 m², 地上计规定建筑面积约为 237560 m², 架空层面积约为 26408.77
m², 地下室面积约为 49241 m²。地下 1 层, 地上 8 栋 17~31 层塔楼, 其中包含: 商业
裙楼、公寓、酒店等, 地上高度为 66.8~94.7m。

建筑功能: 大型商业综合体

项目类型: 全过程造价咨询服务

以上内容情况属实。

特此证明。

委托单位: 深圳市招华国际会展发展有限公司

2020 年 9 月 17 日



委托方履约情况证明

- 一、 工程项目名称: 会展湾东城广场二期项目全过程造价咨询
- 二、 委托单位名称: 深圳市招华国际会展发展有限公司
- 三、 造价咨询单位名称: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司
- 四、 委托工作内容: 全过程造价咨询
- 五、 对造价咨询单位的履约评价:
- 1、 质量控制:
- ☒ 好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 很差
- 2、 技术水平:
- ☒ 熟练 ☐ 较熟练 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 很差
- 3、 职业道德:
- ☒ 能够遵守职业道德 ☐ 不遵守职业道德
- 4、 服务质量:
- ☒ 优良 ☐ 良好 ☐ 合格 ☐ 差
- 5、 委托工作完成效果:
- ☒ 优良 ☐ 良好 ☐ 合格 ☐ 差
- 6、 履约评价
- ☒ 优秀 ☐ 良好 ☐ 合格 ☐ 差

委托单位: 深圳市招华国际会展发展有限公司

2020年9月17日



6. 紫荆文化总部大厦项目造价咨询

合同编号: ZJSY-ZBDS-ZXFW-2024-002

2024043-521

紫荆文化总部大厦项目 造价咨询合同

工程名称: 紫荆文化总部大厦项目造价咨询

甲方: 紫荆文化股份有限公司

乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

丙方: 紫荆实业控股有限公司

签约日期: 2024 年 2 月 26 日

1 协议书

甲方: 紫荆文化股份有限公司

乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

丙方: 紫荆实业控股有限公司

本协议每一方以下单独成为“一方”、“该方”, 合称“各方”。

各方根据中华人民共和国、广东省和深圳市及宝安区有关工程造价咨询的其他管理法规和规定, 就本项目相关造价咨询事宜, 经协商一致, 特订立本合同, 以共同遵守。

甲方: 紫荆文化股份有限公司, 系依照中华人民共和国法律注册并依法有效存续的公司, 其注册地址为: 深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5109 号卓越壹号 T1 栋 33 层。

乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

其注册地址为: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期 B 座 1408

丙方: 紫荆实业控股有限公司, 系依照中华人民共和国法律注册依法有效存续的公司, 其注册地址为: 深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5109 号前海卓越金融中心三期 1 号楼 1004

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》等相关法律法规的规定, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 三方就紫荆文化集团总部大厦项目造价咨询有关事项协商一致, 达成如下协议。

1.1 工程概况

1.1.1 工程名称: 紫荆文化总部大厦项目造价咨询

1.1.2 工程地点: 项目用地位于深圳市前海深港现代服务业合作区兴民路与海澜路交汇处东北方向, 地块南临海澜路, 西临兴民路。

1.1.3 项目建安工程费: 人民币 约 9 亿元。

1.1.4 预计工程施工工期 40 个月。

1.1.5 工作范围及要求:

本合同承包范围是紫荆文化总部大厦项目造价咨询服务。

(1) 工作内容包括但不限于:

概预算编制; 目标成本编制; 方案成本测算及优化建议; 合约规划编制; 招标清单、招标文件及合同编制; 招标控制价编制; 设计变更、工程洽商、现场签证、进度款支付审核; 造价审核; 结算审核; 成本后评估; 协助对标项目、潜在优质供应商的提供和考察等工程造价咨询服务。

(2) 工作阶段包括:

紫荆文化总部大厦项目建设期、运营筹备期: 项目前期阶段、方案设计、初步设计及施工图设计阶段; 概预算及目标成本编制阶段; 招标阶段; 施工阶段; 竣工结算阶段; 运营筹备阶段。

(3) 其他要求见《紫荆文化总部大厦项目造价咨询任务书》及专用条款约定。

1.2 合同价款

本项目造价咨询费总额(含税)暂定为人民币(小写) 3,792,000.00 元 (大写) 叁佰柒拾玖万贰仟元整。其中, 造价咨询服务费(含税)暂定为人民币(小写) 2,832,000.00 元 (大写) 贰佰捌拾叁万贰仟元; 税率为 6%。造价驻场服务费(含税)暂定为人民币(小写) 960,000.00 元 (大写) 玖拾陆万元整, 税率为 6%。具体支付要求见专用条款 3.5 条: (合同价款及其支付) 中规定。

1.3 合同文件的组成部分及解释顺序

- (1) 本合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同补充条款和专用条款
- (4) 合同通用条款和附件
- (5) 招标文件及其附件函件
- (6) 投标文件及其附件
- (7) 其他作为本合同不可或缺的资料或文件

各方有关的变更、补充合同、会议纪要、备忘录等在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

当上述合同文件发生矛盾或产生不一致时, 应以最新签订的为准; 不同顺序的文件发生矛盾或产生不一致时, 顺序在前的文件具有优先权。当采用以上优先顺序原则仍不能解决的应优先适用对发包人有利的解释, 并先行遵照执行。对存有的争议, 在不影响工程正常进行的情况下, 由发包人和承包人协商解决, 各方协商不成按本合同关于争议的约定处理。

1.4 乙方工作时间

乙方提交工作成果的时间要求:

(1) 具体要求见合同附件 4: 造价咨询公司服务内容及时限要求。

(2) 乙方应提交的工作成果:

以上工作成果文件均应提供 4 份纸质版盖章成果文件及成果文件电子版, 包括但不限于电脑光盘各 1 张、网盘、U 盘或电子邮件传输等。

1.5 承诺

丙方承诺按照法律规定履行项目审批手续, 按照合同约定提供工程项目造价咨询条件和相关资料, 并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

乙方承诺按照法律法规和技术标准规定及合同约定提供造价咨询服务。

1.6 严禁贿赂

本合同各方不得以贿赂或变相贿赂的方式, 谋取非法利益或损害对方权益。因一方合同当事人的贿赂或变相贿赂造成对方损失的, 应赔偿损失, 并承担相应的法律责任。合同各方应签署《廉洁协议》(详见合同附件 5), 对本条要求予以细化。

1.7 通知

除非本合同另有约定, 为履行本合同或与本合同有关的文件递交及 / 或通知、要求或其他通讯应采用书面形式, 并按本合同约定方式及地址由专人递送或用邮资付讫挂号(特快专递)发送, 或按下列电传、传真号码或电子邮箱地址采用电传、传真或电邮方式通知。如任何一方的下列联系方式若有变更的, 该变更方的收件人应提前 3 天预先书面告知对方的收件人。如任何一方的收件人发生变更的, 该变更方应提前 3 天预先书面告知对方(收件人)。

各方的联系方式如下:

甲方

鉴于协议书第 1.12 条约定, 丙方负责全面管理及承担本合同中甲方权责项下约定的各项工作, 甲方与本合同有关的文件递交及 / 或通知、要求等均由丙方负责传达, 乙方因合同相关事宜需联系甲方的, 由丙方负责接收相关通知、要求及函件等。

乙方

公司名称: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地 址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期 B 座 1408

邮编: 518040

电话: 13420945194

收件人: 林毅安

电子邮件: 617639037@qq.com

丙方

公司名称: 紫荆实业控股有限公司

地址: 深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5109 号前海卓越金融中心三期 1 号楼
1004

邮编: 518052

电话: 0755-61368382

收件人: 李仁朝

电子邮件: LiRenChao@zjwh.com

- (1) 为避免歧义, 甲方及/或丙方对乙方发出文件、通知、要求或其他通讯 (本款以下合称“通讯”), 均视为甲方及/或丙方已将该等通讯有效送达至乙方; 乙方对甲方的通讯, 送达至丙方, 由丙方负责转送甲方。
- (2) 本合同项下发出的文件、通知、要求或其他通讯在下述情况下应被视为已经有效送达:
- a) 若由专人递交, 在递交时即为送达;
 - b) 若采用书信发出, 收件人在挂号回执或签收凭证上签字即为送达;
 - c) 信件交邮后若因非发件人过错原因造成的无法送达, 则以文书退回之日或信件交邮后的第 7 日视为送达;
 - d) 若用传真或电传发出, 则在发出后 24 小时即为送达;
 - e) 发出的电子邮件, 自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下, 视为进入对方数据电文接收系统, 即视为送达。

1.8 合同的生效、变更、终止与期限及特别约定

1.8.1 合同的生效

本合同经各方的法定代表人或其授权代理人签字或盖章并盖单位公章或合同专用章后生效 (如乙方为中国境外主体, 且根据其注册国法律, 不要求其刻制主体印章的, 则以乙方法定代表人或授权代表签字为准)。

1.8.2 合同的变更

任何一方要求按照本合同约定变更合同时,应当提前 14 日书面通知对方;因变更合同使一方遭受损失的,应由责任方承担。变更合同的通知或协议应当采用书面形式,新的协议未达成之前,原合同依然有效。但合同条款另有约定除外。

1.8.3 合同的解除

乙方未按约定完成合同工作时,丙方有权向乙方发出催告履行义务的通知。若丙方发出通知后 7 日内,乙方仍未予纠正的,丙方有权立即向乙方发出解除本合同的通知,本合同立即终止,乙方应承担违约责任。

1.8.4 合同的终止

甲方、丙方和乙方履行完毕本合同全部义务,乙方向丙方提交符合合同约定的全部工作文件并完成合同约定的全部工作内容,以及丙方按照合同约定支付全部造价咨询费后,本合同即告终止。

1.8.5 本合同终止后,本合同的“责任不免除”条款、知识产权条款和保密条款继续有效。

1.8.6 合同的期限

本合同有效期自本合同生效之日起,至各方履行完成合同约定内容之日或项目竣工验收完成之日(以孰晚者为准)为止,但各方依照合同约定或法律规定提前解除/终止合同的除外。

1.9 特别约定

(1) 乙方按本合同约定向丙方提交全部合格的造价咨询文件及提供相关服务。丙方向本合同乙方发布的任何指令、指示、通知等,均对乙方分包单位具有同等效力。

(2) 鉴于甲方委托丙方就紫荆文化总部大厦项目承担项目建设管理工作,本合同中甲方、乙方和丙方的权利和义务,按以下 a)~h) 条文执行:

- a) 丙方签署本合同并非民事代理行为,丙方应独立承担本合同约定的义务及责任。为免疑义,各方承诺,丙方负责全面管理及承担本合同中甲方权责项下约定的各项工作,除知识产权、合同的变更或解除、提取履约担保、追究违约责任、项目管理界面约定、甲丙两方另行书面约定或甲方保留的权利及其他重大事项决策权外,本合同中涉及甲方的项目管理权利、义务及责任均由丙方享有、履行及承担。因丙方履行本合同而产生的纠纷和争议,由丙方自行处理和承担。
- b) 丙方负责协调处理本合同相关的索赔、其他权利主张或其他纠纷和争议,负责追究本合同项下乙方及乙方分包单位的违约责任。

- c) 乙方应服从丙方的管理, 向丙方负责。乙方认可甲方与丙方间关于紫荆文化总部大厦项目工程管理的委托约定, 有关本合同项下的权利乙方应直接向丙方主张, 不得直接向甲方主张。因乙方未履行本合同造成丙方或甲方损失的 (包括违约金), 乙方应全额分别向受损方赔偿。
- d) 乙方应按合同约定向丙方提交合格造价咨询服务后提交支付申请, 丙方应在 10 个工作日内对支付申请是否符合合同约定以及所附证明材料是否完整进行审查、提出意见。每次付款前, 乙方应提交支付申请及不小于支付金额的合格增值税专用发票给丙方, 丙方收到报送文件并审核无误后 25 个工作日内根据审定金额向乙方支付。如因乙方提交资料不全造成审批时限逾期, 丙方不承担相应责任且不构成逾期付款, 相关损失由乙方承担。
- e) 本合同履行过程中, 乙方所撰写、创作或制作的所有工作成果, 其知识产权和其他权益全部归甲方独家所有, 且甲方可以不受限制地进行使用。
- f) 甲方与丙方后续如调整变更本合同项下各方之间的权责划分和审批决策流程时, 甲方将以书面的形式另行通知乙方, 乙方应接受该书面通知并按书面通知确认的内容向对应权利主体履行义务。
- g) 甲方有权监督、检查乙方及丙方在本合同项下的履约行为, 如丙方没有及时发出指令或发出的指令不当或者其他不当的履约行为, 丙方应按甲方要求及时纠正。丙方指令、要求与甲方指令、要求不一致时, 以甲方的指令、要求为准。

1.10 合同份数

本合同一式八份, 甲方执三份, 乙方执二份、丙方执三份。

甲方: (印章)

乙方: (印章)

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字或盖章)

(签字或盖章)

日期: 2024 年 2 月 26 日

日期: 2024 年 2 月 26 日

丙方: (印章)

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)

日期: 2024 年 2 月 26 日



3 专用条款

3.1 乙方工作内容

根据工程建设、运营筹备期的需要,完成造价咨询内容包括但不限于以下造价咨询工作:

3.1.1 项目前期阶段:

- (1) 根据规划要点资料编制投资估算。
- (2) 编制项目造价咨询工作大纲。

3.1.2 方案设计阶段

- (1) 根据方案设计中标的方案设计编制投资估算。
- (2) 对中标方案设计深化提出各专业成本建议。
- (3) 在方案深化设计阶段,根据设计提出的不同技术方案进行多方案技术经济比较,提交各方案对工程造价的影响,提出成本优化建议。
- (4) 根据项目的性质及方案设计资料,提供应聘请的专业顾问建议。
- (5) 根据确定的深化方案调整项目的投资估算。
- (6) 根据项目特点编制初步合约规划、资金使用计划。
- (7) 编制方案设计阶段的目标成本。

3.1.3 初步设计及施工图设计阶段

- (1) 根据初步设计编制概算,并随设计的深入而动态调整概算。将概算与目标成本做对比分析,及时报告可能的超支风险。在出现可能超支的情况下,与丙方及设计单位共同研究解决办法,提出成本控制的解决方案,使成本控制在目标成本之内。
- (2) 根据丙方和设计单位提供的图纸和设计资料,对不同技术方案、建筑形式、施工方式、建筑材料和设备进行成本分析,并分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响。
- (3) 根据初步设计成果,结合丙方提供的工期进度安排,编制招标计划,内容包括每一个招标工程的招标进度详细计划,即出图、编制标书及清单、发标、疑问回复、投标、回标、回标分析、询标、评定标等时间节点计划。
- (4) 根据合同架构确定的标段、及各标段的概算,结合丙方提供的工期进度安排,协助调整资

金使用计划表。

(5) 编制施工图阶段的目标成本。

3.1.4 招标阶段:

- (1) 编制详细的招标方案, 根据项目特点, 就招标形式、招标程序、各个工程的界面划分、合同形式、合同条款、投标单位的选择及合同管理模式提供建议, 并提出可能存在的风险因素, 供丙方考虑。
- (2) 丙方、设计单位讨论确定招标工程的详细范围、内容及界面, 针对各专业工程的不同特点, 提供最佳的招标策划方案, 包括工程范围、工程界面、招标形式、合同形式、评标办法等内容, 并提出可能存在的风险因素。
- (3) 编制招标文件, 按要求的时间, 及时编制工程量清单、确定招标控制价、提供招标控制价公示所需文件, 并提供综合单价分析及材料设备清单, 将招标控制价与目标成本做比较, 如超出目标成本, 找到问题所在, 报告丙方并组织设计单位优化设计; 优化后不能满足目标成本的组织丙方调整目标成本。配合丙方的发标、答疑、投标、开标、评标、投标分析、答辩、定标等工作。
- (4) 组织丙方完成招标范围内的材料、设备品牌的选择, 对招标材料样板选定提出成本建议, 根据目标成本提出应该优化的材料设备品牌档次。
- (5) 对于丙方采购的材料设备, 组织丙方编制招标文件、材料设备采购清单, 通过材料设备的市场询价编制材料设备预算, 确定招标控制价, 并对超出目标成本的材料设备提出优化建议。
- (6) 协助丙方发标, 参与开标, 负责组织商务标清标, 复核中标候选人的商务标, 并提出造价分析报告。
- (7) 提供合同商务谈判要点, 协助丙方商务谈判。
- (8) 负责中标通知书的编制、合同文件的编制、复印、装订及装订完成后的复核工作, 并协助完成合同签署工作。
- (9) 根据丙方需要, 在发出中标通知书前或合同签署完成后, 由乙方向合同各签署方、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,

使各方对合同文件有深入了解。

3.1.5 施工阶段:

- (1) 定期编制投资控制形象进度表,协助定期更新资金计划,建立项目全过程动态投资控制台账。
- (2) 按施工进度,每月到工地现场评估已完成工程量,并提供期中付款建议。
- (3) 与设计团队、设计顾问紧密合作,负责工程变更的管理工作。参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作,及时按丙方要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证金额及协助丙方对新增主材设备认价工作。
- (4) 根据丙方安排到工地现场,参与项目外出考察,参与解决工程造价有关事宜,主动、及时地发现并向丙方汇报任何可能影响造价的事项,提出相关改善建议。
- (5) 协助丙方处理施工单位提出的费用和工期索赔申请,对索赔的理由、依据、合理性进行审核后提供专业审核意见及报告,并协助丙方与施工单位进行谈判。协助丙方及时整理及提出反索赔申请,包括索赔依据和计算方法等。
- (6) 参与工地例会,当场做合同的澄清,参与顾问会议、有关工程造价及合同执行的工程会议及丙方要求的其他会议。
- (7) 定期召开造价例会,解决造价相关问题。
- (8) 定期编制造价报告,进行项目的成本控制工作,内容包括每一个合同的目标成本、合同价、至当月的变更汇总价、暂定价款调整额、至当月累计已付款项等内容,并汇总计算本项目预计最终结算金额。当预计将出现超出目标成本时,及时提出适当的建议。
- (9) 审核所有保险、保函内容以确保符合合同要求。

3.1.6 结算阶段:

- (1) 负责结算管理工作,编制项目结算书,结算书需经乙方的经办人、复核人和项目经理签字并加盖乙方的单位公章,报送丙方,并协助完成结算审核工作。
- (2) 以工程合同文件、施工图纸、工程变更指令等为依据,对施工单位提出的结算进行全方位、分阶段的跟踪审核。
- (3) 若总承包或专业承包工程的工程量清单采用暂定数量项目或暂定价的,应在设计单位发出

第一版经审查合格的详细施工图后 90 日历天内完成全部工程量的重新量度工作及确定最终的变更金额, 包括与承包商进行核对及达成一致意见;

- (4) 对本项目在工程竣工后缺陷责任期内的缺陷整改方案所涉及的工程费用项目, 依据合同文件或市场价格提供评估咨询服务。
- (5) 结算完成后, 负责经济技术指标分析。
- (6) 项目所有工程结算完毕后, 出具项目投资控制总结报告, 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, 协助办理项目决算工作。

3.1.7 其他任务:

- (1) 市场调研: 根据项目的需要, 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:
 - a) 对本地有关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、条例及可能影响工程造价的因素调研;
 - b) 工程造价行情调研, 包括向本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。
 - c) 按丙方的要求提供驻场服务。
 - d) 其他本项目所需的咨询服务。
- (2) 资料整理: 及时进行相关合同资料收集和整理, 并负责录入丙方内部系统 (如有)。

3.2 成果要求

- (1) 安装工程: 安装工程分上述划分按照各个专业以给排水、强电、弱电、通风、通讯、消防等各专业进行编制, 并按照各专业之间相互联系和关系, 合理划分范围和内容。
- (2) 装修工程和安装工程应分别按照建筑 (包括初装修)、外墙装饰、结构 (在预算书中按章节分开)、精装修、安装等; 地下、地上不同单体单独计算、列表、汇总。以上工程涉及的地砖、墙砖或其它石材等甲供材, 在工料机中应注明部位, 如: 卫生间、厨房、餐厅等字样, 以备甲方采购时所用。若丙方要求按业态分摊造价, 应按要求分摊。
- (3) 乙方所提交的预算成果文件须包含预算书一份 (每个单位工程分别装订)、预算造价汇总表一份、工程量计算底稿一份 (计算底稿以电子文件即可)、钢筋抽量表一份 (计算底稿以电子文件即可)、按丙方要求完成的填写准确的技术与经济指标分析表, 丙方有权根据工程的需要修改表格形式或增加表格的种类, 增加的表格由丙方在后续工作中给出, 乙方在投标

价内须包括上述影响。

- (4) 须有编制说明、措施项目费分析表、甲供材料清单、汇总表。说明中应包括工程概况(建筑面积地上/地下、结构类型、层数及层高、建筑高度等)、编制依据、计价办法、编制范围、其它说明等。
- (5) 工程量计算底稿应包含: 工程量汇总表、工程量计算明细表(构件名称、编号、轴线标注), 分类分层汇总表。计算过程要详细, 数字要准确。其中土建装修分公共部分、套内工程量统计; 水电部分分地下、竖向和每户内统计;
- (6) 采用算量软件编制的工程计算稿同时还须提交转换后的 EXCEL 电子表格形式的计算稿。
- (7) 丙方要求完成的指标分析等。
- (8) 以上各种成果文件需提供打印版和电子文档(计算底稿提供电子文档即可。计算底稿必须以 Excel 或三维算量等进行计算, 不接受手算计算稿。若乙方提供的计算底稿是丙方不熟悉的计算软件, 在丙方审核乙方提供的成果期间, 乙方须免费提供该计算软件和相应加密锁予丙方; 同时, 乙方须免费对丙方指定的审核工程师提供不少于 40 小时的培训)。
- (9) 乙方首次提交成果文件时, 复核人员须提交详细的复核报告, 复核报告至少应包括以下内容: ①按各预算书并结合咨询委托要求附件的指标表, 分别对建筑、结构、安装的技术指标经济指标进行合理性分析; ②详述复核的工程量的抽查过程和结果; ③所套定额子目是否有误。
- (10) 在与施工方核对预(结)算之前, 乙方应先完成初审说明, 并交丙方。初审说明应包含主要差异情况及分析, 并提出修正预(结)算金额。
- (11) 乙方与施工单位核对后, 须提交详细的核对前后造价发生变化的分析报告。包含: 施工方预(结)算与最终审核结果的主要差异情况及分析, 乙方在核对前所编制的修正预(结)算与最终审核结果的主要差异情况及分析, 核对过程中重大争议的处理。
- (12) 成果文件要求字迹清晰整齐, 数字准确, 各相关数据必须吻合一致, 且互有明确的索引及标识。乙方必须对成果的准确性负责, 成果必须得到丙方书面认可, 否则视为无效文件。
- (13) 本工程所有的钢筋必须严格按照竣工图纸、设计变更、设计规范及《深圳市建筑工程消耗量标准(2016)》中的有关规定进行实际抽量, 不得采用经验系数进行估算。

3.3 甲方、丙方

3.3.1 丙方应提供的建设工程造价咨询材料和提供资料时间: 详见本合同附件 2《工程造价咨询资料交结单》。

3.3.2 甲方、丙方授权的代表。

- (1) 甲方经适当授权指定___/___为甲方代表, 该代表的具体职权以甲方书面的授权文件为准, 行使合同项下甲方的有关职权, 处理合同履行事宜。
- (2) 丙方经适当授权指定 李仁朝 为丙方代表, 该代表的具体职权以甲丙双方委托约定及丙方书面的授权文件为准, 行使合同项下丙方的有关职权, 处理合同履行事宜。

3.4 乙方

3.4.1 乙方的权利

- (1) 因甲方、丙方的原因造成乙方增加了额外工作内容的造价咨询费支付: 乙方应在发生额外工作后及时书面通知甲方、丙方。经丙方书面认可的, 可以相应顺延延误的工作时间并支付额外增加工作内容的造价咨询费。就额外工作部分的造价咨询费将由丙方和乙方另行协商确定。
- (2) 额外工作内容: 在本合同约定的咨询服务内容以外, 且在执行前经丙方事先书面确认的工作内容。

3.4.2 乙方义务

(1) 乙方授权的代表。

乙方指定 曹新宇 为项目负责人, 作为履行合同的代表, 授予其必要的权力, 以行使合同项下乙方的有关职权, 处理合同履行事宜。

- (2) 乙方应在丙方及第三人提出与本工程有关的问题后 3 日内做出书面答复或核对意见。
- (3) 本合同需要乙方保密的资料内容: 预算价、结算价、合同文件、图纸等文件资料。
- (4) 保密时限: 本合同有效期间以及本合同终止后五年。
- (5) 根据本项目造价咨询的具体要求, 乙方应:

a) 派 1-3 名造价工程师组成造价咨询专家库, 负责材料、设备价格、分部分项综合单价合理

甲方、丙方有权解除合同。

- (11) 甲方、丙方有权在应付给乙方的费用中直接扣除前述违约金，不足扣除的，甲方、丙方有权继续向乙方全额追偿。

3.9 争议解决

3.9.1 仲裁或诉讼

凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应提交中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会（仲裁中心），按照仲裁申请时中国国际经济贸易仲裁委员会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。

3.10 补充条款

- 3.10.1 在合同有效期内，乙方须按丙方要求，及时参与本工程范围内材料、设备、供应商等考察工作，给出专业的意见，并撰写调研报告，相关费用已在造价咨询服务费率中综合考虑，丙方不另行支付费用。

- 3.10.2 丙方对工程造价成果文件的提交时间可能会因工程的实际情况、具体事项等而要求乙方提前完成，对此乙方应全力配合，不得因此向甲方、丙方提出额外费用补偿的要求。

附件 1 乙方项目负责人及主要造价乙方员名单

乙方项目负责人及团队主要成员名单

序号	姓名	项目拟任岗位	工作年限	执业资格	职称
1	曹新宇	项目负责人	34	一级注册造价师	高级工程师
2	林毅安	土建负责人	16	造价员	高级工程师
3	王千惠	安装负责人	10	造价员	工程师
4	赛绪志	土建造价工程师	30	一级注册造价师	正高级工程师
5	张 艳	土建造价工程师	29	一级注册造价师	经济师
6	左有望	土建造价工程师	22	一级注册造价师	高级工程师
7	曹大猷	土建造价工程师	29	一级注册造价师	高级工程师
8	彭 红	土建造价工程师	32	一级注册造价师	高级工程师
9	王 域	土建造价工程师	28	一级注册造价师	高级工程师
10	孟宪杰	土建造价工程师	13	二级注册造价师	高级工程师
11	陈建清	土建造价工程师	23	一级注册造价师	经济师
12	王文武	土建造价工程师	17	二级注册造价师	高级工程师
13	欧德福	土建造价工程师	22	一级注册造价师	高级工程师
14	李祖华	土建造价工程师	23	一级注册造价师	高级工程师
15	王劲超	土建造价工程师	10	一级注册造价师	经济师
16	易晚兴	安装造价工程师	26	一级注册造价师	经济师
17	张 杨安	安装造价工程师	9	一级注册造价师	经济师
18	吕 慧	安装造价工程师	13	一级注册造价师	经济师
19	吴福平	安装造价工程师	19	一级注册造价师	/
20	钟诒谋	安装造价工程师	18	二级注册造价师	经济师
21	徐 林	安装造价工程师	15	造价员	助理工程师
22	陈莹莹	安装造价工程师	6	二级注册造价师	助理工程师
23	李华洋	安装造价工程师	5	二级注册造价师	助理工程师
24	罗加达	安装造价工程师	7	二级注册造价师	助理工程师
25	李 琪	安装造价工程师	6	二级注册造价师	初级经济师
26	张隆洲	驻场人员	6	二级注册造价师	/

深圳市建设工程设计文件核查表

编号: 深规划资源设施字BA20250391号

用地单位	紫荆文化股份有限公司						
项目名称	紫荆大厦						
用地位置	宝安区新安街道兴民路与海澜路交会处东北侧						
宗地号	A004-0180						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403062024YG0036453号/BA202400512						
分期建设子项名称	紫荆大厦1栋						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积㎡		
					规定	核减	合计
总建筑面积 91060.89㎡	计容积率 建筑面积71843.28㎡	计规定容积率 建筑面积 64400.00㎡	地上	商业	12000	0	12000
				物业服务用房	130	0	130
				办公	52270	0	52270
		地上核增 建筑面积7443.28㎡	屋面楼梯电梯间及机房	1483.34			
	消防避难空间		4964.95				
	架空绿化休闲		994.99				
	不计容积率 建筑面积19217.61㎡	地下核增 建筑面积19217.61㎡	出地面的公共交通空间	460.48			
			共用停车库及公用设备用房	18281.13			
			城市公共通道	476.00			
			建筑覆盖率(一/二级)%	45.01/38		绿化覆盖率%	20.01
停车位	机动车停车位			非机动车停车位			
	地上	0个	地下	300个	占地面积㎡		
	总计	300个(含充电桩位90个)		总计382个(含充电桩位77个)			
公共设施和公共空间占地							
备注	1、本核查表为【建字第4403062025GG0099569号】建设工程规划许可证附件。 2、本项目应按规定办理路口开设手续,机动车出入口以路口开设许可为准。 3、本项目已提供海绵城市专篇(年径流总量控制率完成值75.8%)、装配式设计专篇、绿色建筑专篇(三星),自评结论符合相关规定,具体以主管部门意见为准。 4、项目范围内未设置充电桩的停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 5、本项目配建的公共设施、生活垃圾分类设施、无障碍设施等应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。 6、用地单位须落实建筑信息模型(BIM)技术应用的相关规定。 7、该项目用地范围位于地面沉降地质灾害易发区,须按照地质灾害风险评估报告的评估结论做好相关地质灾害防治措施。 8、该用地进入5号线轨道安全保护区5803.47平方米,需按照《地铁安保区工程审查意见》中相关要求。 9、本项目报建文件中建筑平面图、立面图、剖面图及相关设计专篇为辅助规划审查的图纸,涉及工程建设强制性标准的内容由设计单位依法承担相应责任。						

深圳市规划和自然资源局宝安管理局

宝安管理局

2025年6月3日

7. 深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务

 **卓越集团** 深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同 2022.005-521

**深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨
询服务**
专业分包合同

甲方: 深圳兄弟联合置业有限公司

乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

合同订立时间: 2021 年 11 月

合同订立地点: 广东省深圳市福田区

合同编号: WQGS-01-04.042-2021-11-0002



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳兄弟联合置业有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

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,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

1.词语定义及合同文件解释顺序

1.1 词语定义

- 1.1.1 工程:指甲乙双方在合同中约定的工程承包范围内的工程,包括永久工程和临时工程;
- 1.1.2 费用:指不包含在合同价款之内的应当由甲方或乙方承担的经济支出;
- 1.1.3 工期:指甲乙双方在协议及合同中约定,按照日历天(包括法定节假日)计算的承包天数,已充分考虑可能出现的下雨、台风、高温天气、停水、停电、节假日、工地及周边环境等影响因素;书面形式:指合同书、信件和数据文件(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式;
- 1.1.4 违约责任:指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任;
- 1.1.5 索赔:指在合同履行过程中,对于并非己方过错,而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失或工期延误,向对方提出经济补偿或顺延工期的要求;
- 1.1.6 小时或天:本合同规定按小时计算时间的,从事件有效开始时计算(不扣除休息时间);规定按天计算时间的,开始当天不计入,从次日开始计算。时限的最后一天的截止时间为当日24时;
- 1.1.7 合同文件:指构成合同的全部文件;;
- 1.1.8 工程联系单:是指甲方、监理指出乙方在进度、质量、安全文明施工等方面缺陷的文件,不作为结算依据;
- 1.1.9 图纸:由甲方提供或乙方提供并经甲方书面确认,满足乙方施工所需要的所有纸质资料(包括配套说明和有关资料设计及甲方设计部门的变更)。

1.2 合同文件解释顺序

第3页,共64页



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

构成本合同的文件应能相互解释,互为说明。除本合同条款另有约定外,本合同文件组成及优先解释次序如下:

- 1.2.1 本合同签订后双方约定并共同签署的有关本项目的约谈记录、变更等书面协议;
- 1.2.2 本合同的协议书;
- 1.2.3 本合同的附件;
- 1.2.4 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料;
- 1.2.5 本合同的合同计价清单;
- 1.2.6 经双方认可的投标书;
- 1.2.7 招标文件及招标文件补遗。

2. 项目内容

2.1. 项目内容

- 2.1.1. 项目名称: 深圳南天电力(暂定名)全过程造价咨询服务
- 2.1.2. 项目地点: 福田区香蜜湖街道侨香三道和安托山四路交界处西南角
- 2.1.3. 工程概况: 1栋住宅(152.5米)、1栋公寓(159.5米)、2栋办公楼(办公南塔160米,办公北塔196米)及幼儿园,地下室层数:四层。目前专规调整中,最终以报批通过的规划条件为准。
- 2.1.4. 建筑面积: 总建筑面积314981 m²,其中住宅、公寓及底商类项目建筑面积154834 m²,写字楼项目建筑面积135197 m²,集中商业类项目建筑面积24950 m²。本清单工程量暂定,后期合同执行按项目实际业态套入,计算合同价。
- 2.1.5. 承包范围: 深圳南天电力(暂定名)项目从招标预算阶段、施工过程配合到竣工决算阶段的造价咨询全过程、全专业的成本控制、合同管理和招标服务,包括但不限于土方工程、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、绿化工程、照明工程、市政(道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气)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、空调工程、家具工程、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程。



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

3. 双方代表及工作

3.1. 甲乙双方代表

甲方项目负责人: 张烨

乙方项目负责人: 曹新宇

3.2. 甲方项目负责人

3.2.1 本工程甲方项目负责人受甲方委派,代表甲方行使合同约定的权利,履行合同约定的职责,但无权减轻合同中约定的乙方的责任或义务或增加甲方的责任或义务。下列事项须经甲方盖公司公章确认方有效:对工程造价、工程结算、涉及合同条款的变更等对甲方产生实际利益的变化等事项;

3.2.2 甲方项目负责人易人,甲方应提前7天书面通知乙方。

3.3. 乙方项目负责人

3.3.1 本工程乙方项目负责人受乙方委派,代表乙方行使合同约定的权利,履行合同约定的职责;

3.3.2 乙方的要求、请求和通知,应以书面形式由乙方项目负责人签字并加盖乙方公章后交甲方项目负责人,方视为有效文件;

3.3.3 乙方项目负责人及专业负责人不得单方面更换。如乙方项目负责人确需易人,乙方应提前15天书面通知甲方,经甲方书面批准后,乙方项目负责人可易人,后任继续承担前任应负的责任。未经甲方书面同意,乙方项目负责人更换一次,乙方须支付违约金人民币5万元;未经甲方书面同意,乙方专业负责人更换一次,乙方须支付违约金人民币5000元。

3.4. 甲方工作及责任

3.4.1 甲方负责按照项目工程进度安排乙方咨询公司各阶段的任务;

3.4.2 甲方配合乙方向第三方单位(施工单位、供货商)明确乙方工程咨询管理工作内容,责任及权利,利于乙方开展工作;

3.4.3 甲方按合同约定乙方履行合同的主要工作节点和造价成果进行确认;

3.4.4 甲方有权利将乙方完成的所有或部分咨询成果委托其他有资质咨询公司进行复审,乙方应积极配合复审工作,按甲方要求提供所需资料(包括乙方的计算底稿)。经复审合格后方视为结算工作结束,如出现较大误差,参见违约责任;

3.4.5 若因工程进度需要,甲方可要求乙方修改已经制定的计划,加快乙方的工作进度,

第5页,共64页



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

采取包括加班、增加人员的措施,乙方不得因上述原因要求增加咨询费用;

3.4.6 如乙方无法按照甲方的要求完成某项工作,甲方有权将该项工作另委第三方完成,甲方与第三方所约定的费用从本合同总金额款中扣除。

3.4.7 甲方对乙方的工作进行定期的过程评估和后评估,评估结果将影响合同价款的支付和后期合作;

3.4.8 甲方为乙方进驻现场的专业咨询工程师提供必要的办公器具及设备(电脑由乙方自行解决)。

3.4.9 甲方同意将咨询费支付入乙方在本合同中载明的银行账号,乙方应在甲方应付款日15日前向甲方出具正式的合法有效发票。

3.5. 乙方工作及责任

3.5.1 乙方造价咨询工作应遵守国家及地方有关法规、规范、标准、规程等,恪守职业道德,信守合同,按时保质保量完成甲方的委托工作;

3.5.2 乙方应组成项目组并选派项目负责人1名完成甲方委托的造价咨询服务;乙方管理人员必须专业齐全,须有造价人员上岗证书。所有参加甲方项目的管理人员及各专业造价咨询人员,乙方应先将其个人资料报甲方成本部,经甲方确认无误后,方可履行管理职责。

3.5.3 乙方各专业工程师必须坚决以职业道德标准行为准则,廉洁、公正、公开、诚信地工作,不得利用职务之便谋取其他不正当的利益,不得有任何违规行为,否则一经发现,甲方有权视情节或受损失轻重,酌情进行索赔,直至取消业务付费、终止委托业务及必要的法律诉讼。

3.5.4 项目负责人、专业负责人及驻场人员均不得外聘。在合同执行过程中若发生上述人员为外聘人员的情况,乙方向甲方支付合同价款的20%额度的违约金;因外聘人员的行为造成甲方损失的,乙方还应赔偿甲方的所有损失。

3.5.5 因乙方项目负责人、专业负责人及相关人员工作不力,甲方提出更换人员时,乙方必须在7天内无条件更换;因乙方公司自身原因要求更换服务人员,乙方应提前45天向甲方提出申请,经甲方书面同意后方可进行人员更换。正式更换30天前应保证新服务人员到岗。乙方应保证新旧服务人员之间的正常工作交接。如未按以上要求执行人员更换或因工作交接不力影响项目正常进度,乙方向甲方支付违约金,违约金金额不高于合同总金额的5%。如果乙方项目负责人、专业负责人及相关人员的行为表现无法达到甲方的要求,甲方有权利要求乙方更换人员直至甲方认可。若更换人员三次后依旧无法满足甲方要求,则甲方有权利

第6页,共64页



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

赔偿。

3.5.11 乙方完成的咨询工作必须有工程量计算底稿(包括但不限于工程量计算软件图形成果及原始工程量计算式),甲方有权利随时抽查及索取计算底稿;乙方进行的审核工作必须包括任何工程量及材料单价的审核。

3.5.12 乙方应有分级审核体系,对审核的预结算、编制的清单、重要的变更签证结算审核都要走逐级审核流程,最终的书面结果要有项目负责人及专业负责人的签字,最终的电子文档出口要由项目负责人发出。

3.5.13 任何造价咨询业务工作乙方必须递交书面报告及电子版备份;每项造价咨询报告一式三份,甲方二份、乙方一份。

3.5.14 乙方应向驻现场管理部提供人力、物力、财力的支持,乙方需对所派出的驻现场专业工程师配备电脑、算量软件及相应的软件锁。

3.5.15 所有与本项目有关的乙方项目负责人、专业负责人及驻场服务人员应保证电话等联系方式畅通。保证手机 24 小时畅通。

3.5.16 乙方应接受甲方的检查与考核。考核的依据为:国家有关法规与规定、双方签订的合同及附件的相关约定。

4. 图纸与样板

4.1. 乙方需要增加图纸套数的,甲方可代为复制,由乙方承担复制费用;

4.2. 适用标准/规范:

4.3. 乙方提供规范、标准的时间: 2

国内没有相应标准、规范的,甲方提出技术标准和质量要求时间: 1

甲方向乙方提供图纸日期: 按照甲方进度分期分项提供

甲方向乙方提供图纸套数: 一套(审核后的蓝图)

5. 工程质量标准

5.1. 本工程质量目标为: 误差率控制在 1%



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

6. 工期及工期管理

- 6.1. 服务期限: 从招标预算阶段、施工过程配合到竣工决算阶段完成时止。

7. 合同价格

- 7.1. 本合同为含税固定综合单价合同;
- 7.2. 合同金额暂定金额(大写): 肆佰壹拾柒万柒仟肆佰元陆角整;
(小写): ¥ 4177400.60 元;
不含税合同金额暂定金额(大写): 叁佰玖拾肆万零玖佰肆拾叁元玖角陆分;
(小写): ¥ 3940943.96 元;
税金(%) (大写): 贰拾叁万陆仟肆佰伍拾陆元陆角肆分;
(小写): ¥ 236456.64 元
- 7.3. 计价依据: 详见本合同附件-计价依据;
- 7.4. 该综合单价中已综合考虑了在合同有效期内所有市场价格波动及政府政策调整带来的风险, 在合同有效期内不做任何调整。
- 7.5. 建筑面积结算方法: 根据具体的项目以房管局实测建筑面积为准
- 7.6. 《计价依据》中的固定综合单价约定后, 任何一方不得擅自改变, 建筑面积按实结算。

8. 付款

- 8.1 付款方式: 咨询费用以固定酬金+浮动酬金的方式支付, 其中固定酬金占 70%, 浮动酬金占 30%。(固定酬金=工程建筑面积×咨询单价×0.7; 浮动酬金=工程建筑面积×咨询单价×0.3×项目评估分数对应支付比例; 各付款阶段评估标准见下表。
- 8.2 进度款支付比例及方式:

咨询费用占比及付款表

序号	阶段	占合同比例 (%)	成果确认后支付固定酬金的85% (元)	考评结束后支付浮动金额的85% (元)	合计应支付费率
一	设计前期阶段	10%			
1	概念、方案阶段	5.00%			

第 9 页, 共 64 页



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

2	扩初阶段	5.00%			
二	施工图及招标阶段	50%			
1	完成土方、支护及桩基工程造价咨询	2.50%			
2	完成总包工程造价咨询	20.00%			
3	完成消防工程、人防工程造价咨询	1.50%			
4	完成幕墙及铝合金门窗、栏杆工程造价咨询	4.00%			
5	完成智能化及泛光照明工程造价咨询	1.00%			
6	完成公共部位装修工程造价咨询	2.50%			
7	完成景观及红线外绿化工程造价咨询	1.50%			
8	室内精装修部分造价咨询	15.50%			
9	完成其他工程造价咨询	1.50%			
三	施工过程服务工作付款	25%			
	按季度支付,分5次平均支付,按季度考核	25%			
四	竣工结算阶段(完成结算报告咨询评价一次)	15%			
	竣工结算按照竣工查账面积及评价等级进行结算(3个月内支付剩余的结算款)				
五	现场配合奖励金(每季度按甲方审核金额全额支付,具体详见现场配合奖励金发放细则)				
六	驻场服务费(按月支付)				
	总计	100%			

说明:

- 1、具体项目中如某阶段或某单位工程未提供咨询服务,费用从合同总价中按比例扣除。
- 2、浮动酬金按项目评估分数对应支付比例计算,未获得部分在结算时不予支付。
- 3、如结算需要第三方咨询公司复审,复审核减金额超过原结算审核金额 2%时,按超出金额 3%扣除咨询费。
- 4、现场配合奖励金按季度发放,支付对象为现场派驻工程师或后台工作人员,奖金分 3 个级别,考核为 A 级奖金 4500 元、考核为 B 级奖金 3600 元、考核为 C 级、D 级、E 级无奖金,每季度最多支付 2 个名额,考核评价表见附件 4。
A 级:得分大于或等于 90 分时,考核评定为 A 级
B 级:得分小于 90 分且大于或等于 80 分时,考核评定为 B 级
C 级:得分小于 80 分且大于或等于 70 分时,考核评定为 C 级
D 级:得分小于 70 分且大于或等于 60 分时,考核评定为 D 级

第 10 页,共 64 页



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

务。

12.2.3 符合第 11 条违约责任达到终止合同的情况。

12.3 合同解除

12.3.1 经甲、乙双方协商同意,可解除本合同;

12.3.2 因重大政策调整、不可抗力,导致合同无法继续履行,双方可协商解除本合同;

13. 合同份数

本合同一式陆份,由甲方执肆份,乙方执贰份,每份具有同等法律效力。本合同未尽事宜,由甲乙双方协商解决并签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

14. 合同附件

附件 1 计价依据

附件 2 造价咨询服务阶段及主要服务内容

附件 3 咨询投入人员一览表

附件 4 项目咨询工作评估评分标准

附件 5 双方往来文件格式

附件 6 收款账号资料证明

附件 7 廉洁合作协议

附件 8 现场配合奖励金发放细则

附件 9 其他

附件 10 深圳房地产采购联盟供方信用记录共享协议

以下无正文

甲方名称: 深圳兄弟联合置业有
(公章) 限公司

乙方名称: 深圳市永达信工程
(公章) 造价咨询有限公司

单位代表:



单位代表:





卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

联系人:

联系人:

曹新宇

电话:

电话:

曹新宇 13352960609

签约日期: 2021 年 11 月 30 日

开户名称: 深圳市永达信工程造价咨询有限公
司

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳泰
然支行

银行账号: 44250100003900001777



卓越集团

深圳南天电力（暂定名）项目全过程造价咨询服务合同

附件 2：造价咨询服务阶段及主要服务内容

全过程工程造价咨询服务工作内容包括以下内容：

阶 段	要 求
1 方案及初步设计阶段	(1) 审核设计院提供的初步设计概算（重点复核主要含量指标）； (2) 针对初步设计图纸提出优化建议，确保概算总额在成本目标范围内； (3) 参加甲方召开的任何专业顾问协调会议，按照本项目工程的建筑师、结构及机电设计顾问的要求，提供本项目的成本信息和资料，制定初步的成本计划予甲方参考，以进行成本估算和成本控制。 (4) 在设计各阶段及时评估和报告不同的建筑结构形式、施工方法和建筑材料、设备使用对造价的影响，提出专业化的建议，配合甲方和设计顾问在规划、设计配置、产品档次、材料/设备选型、建筑外立面、室内精装修上作出及时、正确的决定。
2 施工图设计阶段	1. 施工图纸会审。建立图纸审核的电子及书面台账；拿到招标图纸后必须先组织内部进行图纸会审，编制电子及书面图纸会审纪要；通过会审，预先发现图纸的错、漏、碰、缺，提供问题的合理化建议。并将会审结果通过电子及书面形式提交甲方。 2. 施工图预算编制。根据深圳市计价规范、甲方提供的战略合作合同及其他相关规定编制施工图预算。 3. 施工图预算量价核对。在规定时间内完成与施工单位的量价核对，确定相应合同价。核对工作及时、准确；对核对后的确认价格（或工程量）与提报预算价格（或工程量）的差异进行分析，给出差异原因。 4. 合同价确定后，乙方根据甲方提供统计分析表格完成相应的指标分析工作，同时以电子和书面形式提交甲方。
3 招投标阶段（需进行施工图预算核对以外的其他分包项目）	(1) 采用深圳市通用的计算方法，为各项工程提供精确而详细的工程量清单（列明项目及工程量）或单价细目表（列明项目、工程量由投标人填报），具体方法需经甲方认可。根据甲方工程进度要求，如需在方案图或初步设计阶段即进行招标工作，乙方须以专业经验积极配合，在招标文件中提供全面完整、描述清晰、充分考虑施工计价所需的清单列项和合理的暂估工程量，满足甲方招标各阶段的灵活性和速度要求。如果需要与投标单位对增补的工程量进行核对时，乙方安排人员及时、认真完成工程量的核对，必要时做相关分析报告，并将计算底稿及审核结果报送甲方，同时提供成果文件的电子文档及工程量计算底稿。 (2) 当甲方需要招投标工作按不同设计方案或材料进行同一项工程的报价以评定其性能价格比时，乙方的招标文件和评标工作应配合甲方并满足其要求。 (3) 参加答疑会，招标答疑回复准确。 (4) 在开标前，按照招标文件（包括图纸、技术规范等）为各有关工程提供参考价计算，并对比成本计划进行分析，参考价真实反映市场水平。 (5) 根据甲方要求，协助甲方对回标文件进行标书分析。



卓越集团

深圳南天电力（暂定名）项目全过程造价咨询服务合同

阶 段	要 求
	(6) 协助甲方询标讨论, 澄清各标书报价与合同上的问题, 协助甲方与投标单位进行合同、报价上的澄清、谈判; 直至最终签订合同。 (7) 招标工作完成后或预算价确定后, 乙方根据甲方提供统计分析表格完成相应的指标分析工作, 同时以电子和书面形式提交甲方。
4 施工阶段	(1) 对施工方案进行经济分析, 提供分析报告及合理化建议。 (2) 付款申请审核。依据甲方与承包商签订的合同、承包商的申请资料、工程已完实际进度和材料、设备到场数量及监理意见, 评估、审核每月应支付给承包商的工程进度款的发放进行付款审批, 付款审批应按时完成、审批准确、严谨。 (3) 变更估价、变更价款审核。乙方应熟悉图纸和现场实际情况, 当设计变更或现场洽商变更出现时, 应在甲方批准签证之前, 负责提供该项费用的估算, 提供变更、签证的合理化建议。咨询造价审核时间最多不能超过 1 天。 (4) 工程索赔审核审核。现场发生索赔及反索赔时, 乙方协助收集整理相关数据资料, 结合现场情况, 编写索赔条款或反索赔应对策略, 并参加谈判工作。 (5) 设计变更与现场签证符合流程。设计变更与现场签证内容准确性、严谨性; 收到变更、指令单后, 现场咨询应与经办工程师充分沟通, 结合合同条款与现场实际情况, 掌握隐蔽、返工、拆除等审核控制点, 做到计算依据充分, 价格及工程量来源描述清晰。 (6) 配合按月审结工作。 (7) 协助甲方进行动态成本管理, 动态成本月报编制。
5 结算阶段	(1) 配合总分包工程结算。预结算流程符合甲方管理要求, 预结算及时、准确、资料完整。 (2) 按照甲方的要求进行预、结算的编制、图差计算、合同价确定、合同结算、竣工结算审核, 出具审核报告, 配合甲方完成结算造价分析并提供成果文件。 (3) 配合甲方完成办理三算单业务。
6 其他工作	(1) 收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件, 及时通知甲方, 对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析, 向甲方预警。 (2) 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询, 协助甲方获取、分析房地产公司的成本指标。 (3) 甲方提供专业管理的相关培训及接受甲方关于制度等方面的培训。 (4) 乙方需每周提供周工作综述。 (5) 对有关本项目在结算、决算过程中出现的合同外工程费用项目, 依据深圳市的一般行业惯例, 参考相关定额及造价信息, 向甲方提供评估咨询服务。 (6) 收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件, 及时通知甲方, 对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析, 向甲方预警。 (7) 保修期保修金支付及结算。

驻场服务的要求:

同
收
包
易
、
照
其
作
佳
司
平
算
给
问
、
造



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

附件3 投标人拟投入人员一览表

姓名	出生年月	文化程度	职称等级	拟从事岗位 土建/安装(给 排水、空调)/ 安装(强弱电) /精装修等其 他	执业资格: 注册造价师/ 造价员	社保证明 (驻场人 员请注明)
曹新宇	1968.11	硕士	高级	项目负责人	注册造价师	600422082
王刚	1962.11	本科	高级	土建工程师 (后台复审人员)	注册造价师	600519254
王域	1972.03	大专	高级	土建工程师 (后台复审人员)	注册造价师	604566270
吴福平	1979.06	本科		安装工程师 (后台复审人员)	注册造价师	606208189
曹大猷	1966.06	本科	高级	安装工程师 (后台复审人员)	注册造价师	2756225
刘帆	1995.10	本科	/	土建项目经理	/	501319297
蔡根	1991.06	大专	/	土建造价员	造价员	638843784
饶陈	1973.10	大专	/	土建造价员	造价员	614910199
林毅安	1984.05	大专	中级	土建造价员	造价员	613242366
王文武	1980.01	大专	中级	土建造价员	造价员	615204904
车国小	1991.01	大专	/	土建造价员	/	645105747
徐林	1985.04	大专	/	安装项目经理	造价员	618776441
谭文倩	1996.07	大专	/	安装造价员	/	648019326
张昭	1989.05	大专	中级	安装造价员	造价员	500529319
翟光辉	1992.12	大专	/	安装造价员	/	638883219
罗加达	1993.09	大专	/	安装造价员	二级注册造价 师	635783280
刘楚郁	1997.04	本科	/	安装造价员	/	802183882



卓越集团

深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

王千惠	1985.10	本科	中级	安装造价员	造价员	621434683
易晚兴	1975.09	大专	中级	安装造价员	二级注册造价师	600644527
钟诒谋	1984.01	大专	中级	安装造价员	二级注册造价师	626359547
方宏霖	1992.09	大专	/	安装造价员	/	640848601
陈卫强	1981.12	大专	/	安装造价员		625616899
李明	1996.03	本科	/	驻场人员	/	805247272

相关证明资料如下(均需加盖公章):

- (1) 造价师注册证书复印件,核对原件。
- (2) 造价员证书复印件,核对原件。
- (3) 社保证明,加盖公章。

投标人(公章):

法定代表人或其授权委托代理人签字:

日期:

8. 臻海置业沙井商住项目全过程造价咨询

2022012-521

建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 臻海置业沙井商住项目全过程造价咨询

工程地点: 深圳市宝安区沙井街道展景路与展林路交汇处

委托单位: 深圳市臻海置业有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

委托人: 深圳市臻海置业有限公司

咨询人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他法律、行政法规, 遵循平等、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:

一、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务:

工程名称: 臻海置业沙井商住项目全过程造价咨询

工程地点: 深圳市宝安区沙井街道展景路与展林路交汇处

工程规模: 本项目用地面积 29665 平方米, 计容建筑面积 118660 平方米。其中住宅 109760 平方米; 商业 1100 平方米; 物业管理用房 240 平方米; 便民服务站 500 平方米; 公共厕所 100 平方米; 18 班幼儿园 5940 平方米; 文化活动室 1000 平方米; 环卫工人作息房 20 平方米。

二、咨询服务范围:

从初步(方案)设计、施工图设计、招标采购、施工过程管理、竣工结算、项目决算、成本后评价等阶段所涉及的所有造价咨询服务。包括但不限于土石方、基坑支护、桩基础、建筑、结构、简单装饰、给排水、强弱电(含变配电)、智能化、通风空调、消防、电梯、燃气、二次精装修、幕墙、泛光照明、标识、室外配套、园林景观、市政接驳等所有专业以及招标前期咨询、相关文件编制、根据委托人需求完成各项招标配合工作, 提供国内及本市工程项目的造价咨询业务有关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务, 提供材料、设备、工程等造价信息咨询, 协助委托人获取、分析房地产公司的成本指标。

三、合同价款:

(一)本合同总价暂定为人民币(大写): 叁佰肆拾贰万陆仟捌佰柒拾捌

元整¥: 3426878.00 元; 合同价已包含所有税金, 其中增值税税率为 6 %。

(二) 本合同为固定费率合同, 固定费率为 0.38 % (合同价中已包含合同结算价的 5% 作为履约评价考核的绩效酬金)。

(三) 合同价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 人员工资、福利、奖金、补助补贴、保险、差旅费、交通费、通讯费、办公设施费用、文印费、人工询价服务费、成果论证费、评审费用、公开展示费、版权或专利使用费、所有管理费、利润、税金、风险、其他费用或开支; 合同费率不因工程进度、开发周期、设计指标等因素的变化而调整。

四、咨询工作期限:

本合同约定的咨询工作自中标通知书发出之日起, 至完成本合同全部内容为止。

五、质量要求: 详见合同补充条款

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通用条款;
- 2、建设工程造价咨询合同专用条款和补充条款;
- 3、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。

本合同的优先解释顺序为: 协议书、补充与修改文件、补充条款、专用条款、通用条款。

七、咨询人向委托人承诺: 按照本合同的约定, 完成本合同工作范围内的造价咨询及招标配合等所有工作。

八、委托人向咨询人承诺: 按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

九、本合同一式 柒 份, 具有同等法律效力, 委托人 肆 份, 咨询人 贰 份, 另 壹 份按规定送深圳市建设行政主管部门备案留存。

委托人: 深圳市臻海置业有限公司



地址: 深圳市宝安区大铲湾区金港商务大厦 A 座 4 楼

法定代表人:

或委托代理人:

电话:



咨询人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司



地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期 B 座 1408

法定代表人:

或委托代理人:

电话: 0755-83433600

开户银行: 招商银行深圳车公庙支行

帐号: 813882349710001

合同签订地点: 深圳市宝安区

合同签订时间:

2020 年 1 月 21 日

附件 5:

项目主要造价咨询人员安排表

姓名	性别	出生年月	文化程度	职称等级	拟从事岗位	执业资格	专业
曹新宇	男	1968 年 11 月	硕士	粤高证字第 1900101108813Q	项目负责人	建[造] 01440002537	土建
王域	男	1972 年 03 月	本科	2103001058663	土建专业负责人	建[造] 03440008189	土建
曹大猷	男	1966 年 06 月	本科	2003001043646	安装专业负责人	建[造] 18440016790	安装
左有望	男	1975 年 06 月	大专	1903001026295	土建造价工程师	建[造] 03440004843	土建
陈建清	女	1974 年 11 月	大专	粤中中证字第 1803003015069	土建造价工程师	建[造] 10440009960	土建
张艳	女	1975 年 05 月	本科	411281197505111522	土建造价工程师	建[造] 02440003665	土建
吴福平	男	1979 年 06 月	本科	/	安装造价工程师	建[造] 19440019204	安装
张杨	女	1990 年 10 月	本科	/	安装造价工程师	建[造] 14204400001749	安装
林毅安	男	1984 年 05 月	大专	粤中中证字第 1703003002993	土建造价工程师	粤 120001443	土建
王文武	男	1980 年 01 月	本科	粤中中证字第 1703003001448	土建造价工程师	粤 120001405	土建
贺友才	男	1989 年 11 月	大专	1903003023950	土建造价工程师	粤 130B00272	土建
孟宪杰	女	1989 年 05 月	本科	粤中中证字第 1703003005778	土建造价工程师	建[造] 21214400001636	土建

贺明	男	1981 年 11 月	本科	190300302507 1	土建造价 工程师	粤 130B00600	土建
蔡根	男	1991 年 06 月	本科	闽建人初 009-53933	土建造价 工程师	粤 140B00023	土建
陈卫勇	男	1997 年 01 月	大专	200304600637 4	土建造价 工程师	/	土建
孔志龙	女	1995 年 05 月	本科	190304600229 7	土建造价 工程师	/	土建
王志强	男	1990 年 02 月	大专	200304600639 1	土建造价 工程师	建 [造] 212144000016 41	土建
张国聪	男	1994 年 05 月	本科	190304600232 8	驻场工程 师(土建)	建 [造] 212144000010 98	土建
蓝绍铭	男	1990 年 03 月	本科	200304600420 5	土建造价 工程师	粤 130B00598	土建
张昭	男	1989 年 05 月	大专	190300302416 8	安装造价 工程师	粤 130B01023	安装
王千惠	男	1985 年 10 月	本科	190300302464 5	安装造价 工程师	粤 140B00057	安装
易晚兴	男	1975 年 09 月	大专	粤中职证字第 050200400057 1 号	安装造价 工程师	建 [造] 242144000007 48	安装
钟诒谋	男	1984 年 01 月	本科	粤中职证字第 050200400057 1 号	安装造价 工程师	建 [造] 242144000013 07	安装
罗加达	男	1993 年 09 月	大专	/	安装造价 工程师	建 [造] 242144000009 51	安装
李华洋	男	1995 年 06 月	本科	200304600713 4	安装造价 工程师	/	安装
冷剑	男	1987 年 08 月	大专	190300302654 3	招标专员	/	招标
李先泽	男	1990 年 05 月	大专	190300302597 6	招标专员	/	招标

9. 京东深圳总部项目造价咨询服务

JDP-ZJZX-202107

本合同文件及附件、以及双方通过往来邮件、传真、光盘、短信、微信等载体记录的信息均为保密信息，为本项目专用。咨询人不得将其转送或拷贝或以其他方式披露给第三方；如有违反，责任必究。

2023176-S21

京东 2023-京东深圳总部综合项目

工程造价咨询服务合同
项目全过程

京东

委托人：深圳春晓花开科技有限公司

咨询人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

合同编号：WCH20230001932

签订日期：2023年 7月 30日

JDP-ZJZX-202107

工程造价咨询服务合同

项目全过程

本合同由以下双方于 20 23 年 7 月 30 日于北京市大兴区签署:

委托人(甲方): 深圳春晓花开科技有限公司

法定代表人: 陈梦莹

咨询人(乙方): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

法定代表人: 曹新宇

依照有关法律、行政法规, 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服务事项协商一致, 订立本合同。

1. 工程概况

1.1. 工程名称: 京东深圳总部项目造价咨询服务; (下称“本项目”)

1.2. 工程地点: 深圳市南山区深湾四路与白石四道交汇处西北侧;

2. 服务范围、内容及要求

2.1. 委托人委托咨询人对本项目提供全过程造价咨询顾问服务, 工作内容详见附件 3《服务范围、内容及工作权重》。

本合同不包含土方、护臂、降水, 地下工程桩工程部分, 具体界面以土护降工程合同界面为准。委托人有权视实际情况将“付款审核”工作全部或者部分拿出合同范围。

2.2. 咨询人须安排经委托人书面认可的专人担任本项目的总负责人(下称“项目经理”), 获得认可的项目经理应保持稳定, 未经委托人书面同意不得擅自撤换。咨询人安排负责本项目的其他人员也须获得委托人的书面认可。项目经理和咨询人安排的其他上述人员均需听从委托人的管理和协调。委托人有权要求咨询人撤换委托人认为不称职或不能配合本合同履行的任何前述人员, 咨询人须遵循委托人的要求而及时完成人员替换, 且替换人员需经委托人书面确认满足要求。咨询人须确保获委托人认可的前述人员持续跟进本项目的工程造价咨询服务; 为本项目提供服务的上述人员在工程实施中若发生变动, 咨询人应提前 15 日书面通知委托人, 并在获得委托人书面确认, 提供符合委托人要求的替换人员后方可做出变更。

2.3. 委托人根据需要可以要求咨询人主管人员常驻(费用另计)或定期去现场, 咨询人应予以配合。咨询人保证能够根据委托人要求及本项目造价咨询服务的需求, 及时组织人力提供及时可靠的现场服务和后台支持。

2.4. 本项目中发生的变更洽商签证项目如果属于隐蔽工程, 如委托人要求现场核实, 咨询人必须按照委托人的要求赴现场执行确认核实工作, 并负责根据合同文件的规定审核

JDP-ZJZX-202107

变更签证费用的责任归属、按照可准确计算工程量的图纸或经各方共同确认的确认单执行工程量计量、按照合同文件的计价基础规定而执行计价;此项工作引起的人工费、加班费、交通费、补助、管理费、保险费、食宿等一切费用均认为已包含在合同固定单价中。

- 2.5. 咨询人需按委托人认可的标准及格式提供所有的工程量计算底稿、招标文件、工程量清单、招标过程文件、评标报告、合同文件及结算报告等成果文件。如果委托人要求,咨询人应向委托人提供可进行编辑的电子版本(如 WORD, EXCEL 等)服务成果资料。书面成果文件须由项目负责人签署,装订成册并按委托人的要求提供相应的份数。
- 2.6. 咨询人应独立完成本合同要求提供的全部咨询服务,咨询人不得以任何形式将本合同的部分或全部的工作,以及其在本合同项下的任何责任,再委托或转让给第三方。
- 2.7. 委托人有权随时抽查、复审咨询人的工作进程及成果资料,咨询人应予积极配合。对委托人提出的咨询服务成果质疑,咨询人应给予及时的书面回复。
- 2.8. 咨询人须确保所提供成果文件的质量,以及各种服务工作的时效性。如果在服务过程中,出现严重错误或是工作时效性问题,委托人有权根据实际的错误的严重程度以及工作延误时间对咨询人进行适当经济处罚,同时要求对因此而给委托人所造成的损失予以充分的补偿。
- 2.9. 算量技术要求:所有分项工程必须采用算量软件计算或手算,委托人可要求咨询人提供软件算量模型及导出工程量汇总表,或手算计算稿。安装部分算量则必须按系统回路计算,并且要有完整计算式,咨询人采用的算量软件需要与委托人软件兼容。
- 2.10. 本项目各工程结算咨询人出具的最终结算报告提交委托方审计部审核,最终审减率如超过 1%(不含),即使未造成委托人实际损失,咨询人需支付审减超出金额【2】%的违约金;
- 2.11. 咨询人应配合委托人完成合同交底,备案清单调整,服务过程中所需文件的送取等工作。

3. 人员配备及管理架构

- 3.1. 为本合同的履行,咨询人指定项目经理为曹新宇,土建专业负责人(即土建专业经理)为林毅安,电气专业负责人(即电气专业经理)为王千惠,暖通专业负责人(即暖通专业经理)为张艳。
- 3.2. 咨询人需安排相对固定的一组人员(包括项目经理 1 名,土建专业经理 1 名,电气专业经理 1 名,暖通专业经理 1 名,土建专业工程师 1 名,电气专业工程师 1 名,暖通专业工程师 1 名)以持续跟进本项目的咨询服务。
- 3.3. 咨询人在特殊时期的人员配置需以满足工程需求及委托人要求为原则(如清单编制及计量、清标、变更估值及审核、结算等)。所有人工费用均已包含在本合同价格中,总服务费不会因咨询人实际投入人员数量的任何变动而作出任何调整。

4. 服务费用

- 4.1. 本合同采用固定总价的方式计算咨询服务费,咨询服务费参照本合同附件《报价清单》;
- 4.2. 本合同含税固定总价为人民币(大写) 叁佰零陆万伍仟肆佰肆拾陆元肆角 (¥3,065,446.40 元),其中不含税价格为¥2,891,930.57 元,增值税税率为 6%,税

JDP-ZJZX-202107

额为¥173,515.83元;各阶段所占权重比例详见本合同附件《《造价咨询服务范围及内容》》。

- 4.3. 全过程造价咨询费用报价中综合考虑了红线以外的燃气工程、变配电工程、热力配套工程、自来水工程、园林工程等项目相关咨询服务费。
- 4.4. 本工作内容合同所确认的服务费价格为按本合同约定所确定的各项服务费用,已包括咨询人完成本合同顾问服务责任所需发生的全部费用,包括但不限于咨询人的成本、人工费、税费、开支、外聘专家协助咨询人履行本合同咨询服务范围内的事务的费用、加班费、交通费、出差补助(包含交通费及住宿费)、管理费、保险费、咨询人利润等;所有为委托人提供的文件资料的印刷、装订及复印费、快递费;和需由咨询人交纳的所有税费等;包括咨询人或咨询人提供的标书、合同、清单、造价审核、结算审核等所有文件的工本费;即除非本合同另有规定,合同价款包括执行和完成合同所描述工作的全部费用,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是否可以预料到;单价包干合同结算价按合同条款结算总价。
- 4.5. 如在服务过程中,发生工程停工时,委托人有权通知咨询人暂停提供咨询服务,该暂停期间不计入工期,不计费用。待工程恢复施工时,由委托人通知咨询人恢复服务,继续履行该合同。
- 4.6. 本项目总承包施工工期见总承包合同约定,本报价中已考虑了总承包工期可能存在的延期,即工期延期,咨询人不再另行收取费用。
- 4.7. 对咨询人提供的施工工艺及设计、设备选材选型等优化/合理化建议,一旦被委托人采纳,被采纳的优化/合理化建议的累计实际减省金额大于人民币100万元时,委托人按照累计实际减省金额的2%给予奖励,并随最后一次咨询费支付。
- 4.8. 结算金额=全过程造价咨询费用+优化/合理化建议奖励-罚款

5. 服务费支付方式

序号	服务阶段	本次支付比例(%)	累计支付比例(%)
1	合同签订生效且委托人书面通知启动工作后,委托人收到咨询人开具的合法有效的等额发票后,20个工作日内支付合同总价的5%作为预付款;	5%	【5】%
2	A、总承包合同为固定总价合同:总承包合同组卷打印装订完成后,委托人向咨询人支付合同总价的10%; B、总承包合同为固定单价(暂定总价)合同:总承包合同组卷打印装订完成后,委托人向咨询人支付合同总价的5%; 总承包重量补充协议组卷打印装订完成后,委托人向咨询人支付合同总价的5%; 在咨询人满足申请付款后,自委托人收到咨询人开具等额的合法有效增值税专用发票后20个工作日内,	10%	【15】%

JDP-ZJZX-202107

3	A、机电分包合同为固定总价合同: 机电分包合同组卷打印装订完成后, 委托人向咨询人支付合同总价的 4 %; B、机电分包合同为固定单价 (暂定总价) 合同: 机电分包合同组卷打印装订完成后, 委托人向咨询人支付合同总价的 2%; 机电分包重计量补充协议组卷打印装订完成后, 委托人向咨询人支付合同总价的 2 %; 在咨询人满足申请付款后, 自委托人收到咨询人开具等额的合法有效增值税专用发票后 20 个工作日内, 委托人向咨询人支付上述付款;	4%	19%
4	A、精装工程合同为固定总价合同: 精装工程合同组卷打印装订完成后, 委托人向咨询人支付合同总价的 10 %; B、精装工程合同为固定单价 (暂定总价) 合同: 精装工程合同组卷打印装订完成后, 委托人向咨询人支付合同总价的 5%; 精装工程重计量补充协议组卷打印装订完成后, 委托人向咨询人支付合同总价的 5 %; 在咨询人满足申请付款后, 自委托人收到咨询人开具等额的合法有效增值税专用发票后 20 个工作日内, 委托人向咨询人支付上述付款;	10%	29%
5	幕墙工程完成合同签订, 在咨询人满足申请付款后, 委托人向咨询人支付合同总价的 4%; 在咨询人满足申请付款后, 自收到咨询人开具的与委托人需付款金额等额的合法有效、增值税专用发票后 20 个工作日内, 委托人向咨询人支付中期付款的金额;	4%	33%
6	其他专业分包完成合同签订, 在咨询人满足申请付款后, 委托人向咨询人支付合同总价的 7%; 在咨询人满足申请付款后, 自收到咨询人开具的与委托人需付款金额等额的合法有效、增值税专用发票后 20 个工作日内, 委托人向咨询人支付中期付款的金额;	7%	40%
7	自总包进场至工程竣工, 根据工程进度安排分 15 次共支付合同总价的 35%, 每次支付合同总价的 2.33%; 若施工工期小于 15 次支付所需的总工期, 则剩余本阶段付款转入下阶段付款, 一并支付。	35%	75%
8	机电分包工程结算完成及与委托人签署结算定案表后, 委托人收到咨询人开具的合法有效的等额发票后, 20 个工作日内支付合同总价的 3%; 阶段结算完成, 按照完成的投资额比例, 可协商提前支付部分服务费;	3%	78%
9	精装修工程结算完成及与委托人签署结算定案表后, 委托人收到咨询人开具的合法有效的等额发票后, 20 个工作日内支付合同总价的 5%; 阶段结算完成, 按照完成的投资额比例, 可协商提前支付部分服务费;	5%	83%
10	幕墙工程结算完成及与委托人签署结算定案表后, 委托人收到咨询人开具的合法有效的等额发票后, 20 个工作日内支付合同总价的 2%; 阶段结算完成, 按照完成的投资额比例, 可协商提前支付部分服务费;	2%	85%

JDP-ZJZX-202107

11	总包工程结算完成及与委托人签署结算定案表后, 委托人收到咨询人开具的合法有效的等额发票后, 支付合同总价的 6%;	6%	91%
12	其他分包结算完成及与委托人签署结算定案表后, 委托人收到咨询人开具的合法有效的等额发票后, 支付合同总价的 4%	4%	【 95 】 %
13	咨询人提供最终成本分析报告。本合同完成结算后, 支付至本合同最终结算总价的 100%。	支付至结算费用 的 100%	100%

- 5.1. 若本工程为分期分阶段开发的, 则竣工结算前的应付款应以各期服务范围对应的服务费为基准按照约定付款比例分期分阶段支付。
- 5.2. 在付款条件依据上述付款方式之约定成就后, 咨询人应向委托人提供相应金额的、符合委托人所在地税务机关要求的等额增值税专用发票, 经委托人审核通过后 20 个工作日内支付该款项, 否则委托人有权暂停支付款项, 且不承担迟延付款的违约责任。如在事后税务机关检查中发现咨询人提供的发票不符合规定, 咨询人应在委托人通知后予以更换, 如因此可能产生额外的费用由咨询人承担;
- 5.3. 委托人以电汇形式将造价咨询服务费付至咨询人如下指定账户:
开 户 行: 中国建设银行股份有限公司深圳泰然支行
户 名: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司
账号信息: 44250100003900001777
如咨询人变更上述收款账户信息, 须提前 15 个工作日以书面形式告之委托人并确保委托人获悉。否则, 由此所产生的损失由咨询人自行承担;
- 5.4. 如国家对本合同内的增值税税率进行了调整, 委托人有权针对调整税率部分在其应付金额中进行调整, 具体调整方式为: 应付含税金额=[原合同含税金额/(1+合同增值税税率)]×(1+国家调整后增值税税率)。结算时, 自国家调整税率的政策开始执行日期之后所支付的金额, 均按照前述调整方式调整结算金额。

6. 委托人权利和义务

- 6.1. 向咨询人明确服务任务和要求。
- 6.2. 提供施工图纸、变更签证单及其它与造价咨询服务工作相关必要书面资料。
- 6.3. 负责对图纸上的错漏之处进行修正, 对不完整的资料进行补全。
- 6.4. 监督咨询人的工作质量和进度。
- 6.5. 按合同约定向咨询人支付相关款项。
- 6.6. 委托人有权自行或安排第三方对咨询人的工作进行审核和验收。
- 6.7. 委托人有权要求咨询人撤换委托人认为不称职或不能配合本合同履行的任何前述人员, 咨询人须遵循委托人的要求而及时完成人员替换。
- 6.8. 委托人有权单方解除合同, 按照咨询人实际完成的工作量支付费用。
- 6.9. 因行政审批原因或本合同项目停缓建及土地未取得等原因造成合同无法履行的, 委托人不承担违约责任。

JDP-ZJZX-202107

7. 咨询人权利和义务

- 7.1. 根据委托人要求提供满足委托人要求的、全面的咨询服务方案。
- 7.2. 对委托人所提供的测算材料进行确认,如测算材料不能满足咨询人评估及测算的,咨询人应自收到资料后 2 日内一次性以书面形式及时向委托人作出说明,要求委托人对资料进行补充;否则,即视为委托人所提供资料已经满足咨询人开展、提供服务所需。
- 7.3. 咨询人采用的测算的标准是国家及本工程所在地现行规范、图集要求的技术标准,咨询人应保证编制预算的合理性和准确性。
- 7.4. 在内部要建立有效的复核机制,保证咨询成果的准确、及时、完整。
- 7.5. 按要求提供所需资料,以配合委托人对咨询人咨询成果的复核。
- 7.6. 按要求完成所需的服务工作,并整理经验数据,总结造价管理经验。
- 7.7. 持续有恒的跟进完成本合同的咨询服务。如果咨询人无故停止工作或延期工作超过 10 日历日,委托人有权终止本合同,咨询人并需赔偿委托人造成的一切损失,包括由于另行委托其他造价咨询服务单位而增加的费用。
- 7.8. 保证在本合同签订时,其所提供给委托人的造价咨询服务单价及服务费为咨询人的市场最优惠价格。
- 7.9. 咨询人确认在委托人委托的工作有需要时,会采取加班、放弃休息日、节假日的方式全力以赴的在约定时间内完成委托人委托的工作,保证本工程如期完成竣工及结算工作。以上加班费用均已经合理估算并包括在本合同价款内。
- 7.10. 咨询人确认愿意按本合同的服务费标准规定完成本合同约定范围内的委托人委托的各种咨询工作,不会以任何理由推脱。
- 7.11. 咨询人确认会按要求安排各专业人员定期到现场充分了解施工实际情况,为审价和工程结算做好充分准备。

8. 咨询工作时间要求

- 8.1. 总承包工程(如涉及)
 - 8.1.1. 收到正式施工图纸后不超过 20 天编制完成预算书,包括按施工总承包合同进行的合同单价、合同调整单价的套价,并在满足委托人进度要求下完成与总承包方的核对。
 - 8.1.2. 清标工作,满足委托人进度要求。
 - 8.1.3. 总承包工程预结算:收到委托人完整的施工图纸等资料后 50 天完成预算并向委托人提交预算书及计算稿(包括三维算量模型和手算稿)。收到委托人转交的总承包商上报的结算报告 40 天内完成审核工作,并向委托人提供结算审核报告(初稿);在得到委托人认可后 50 天内完成与总承包商的核对工作,并提供最终结算书。如果施工方不能提供结算书,委托人有权要求咨询人单独出具结算意见。
- 8.2. 其它分包工程:满足委托人进度需要,具体的分包工程内容以满足委托人需求为准,咨询人不得因分包工程的内容、范围、数量等任何因素向委托人提出任何主张或索赔。

JDP-ZJZX-202107

- 8.3. 工程变更:如遇本项目存在工程变更的,咨询人应在收到委托人发出书面通知,确认变更工程及最新的施工图纸之日起的 2 天编制完成预算书的更新工作,保证本工程的施工及结算进度不受影响。如变更工程量过大,咨询人无法在前述时间完成咨询服务的,咨询人应在收到通知后 2 天内向委托人作出延期申请,并与委托人协商工作所需时间;否则,即视为咨询人对工作时间要求无其他意见。

- 8.4. 其他工作: 满足委托人进度要求。

9. 服务承诺

- 9.1. 本合同服务期限为自本合同签订之日起,至本合同履约完成为止。
- 9.2. 咨询人确认在委托人委托的工作有需要时,应采取加班、放弃休息日、节假日的方式全力以赴的在约定时间内完成委托人委托的工作,并不因此产生任何额外费用。
- 9.3. 咨询人确认愿意按本合同的服务标准规定完成本合同约定范围内的委托人委托的各种咨询工作,不得以任何理由推脱、拖延或减损。
- 9.4. 咨询人确认会按要求安排各专业人员定期到现场充分了解施工实际情况,为审价和工程结算做好准备。
- 9.5. 咨询人确认会在本合同执行全过程中和本合同执行(或解除)完毕后,对委托人委托的全部业务内容、信息资料(包括资料、数据、管理方法等)履行严格的保密义务。未经委托人书面批准,咨询人不得将委托人的任何有关信息资料以任何形式(包括但不限于外借、复印、电子文档等)向其他单位或个人透露,否则委托人有权要求咨询人承担违约责任,造成损失的,咨询人还应赔偿直接和间接损失。

10. 违约责任

- 10.1. 因咨询人原因造成的造价咨询工作的延误,咨询人负责承担责任;咨询人应自费采取任何可能的措施,在委托人要求的日期前完成有关工作。如咨询人未能按时完成约定造价咨询工作,具体罚则约定详见附件《考核标准》,若延期超过 10 日的,委托人有权解除合同,并要求咨询人支付合同金额 30% 的违约金;如因为咨询人逾期导致甲方遭受经济损失的,乙方还应当予以赔偿。
- 10.2. 因咨询人咨询文件质量达不到委托人要求(包括但不限于数据计算错误、数据援引错误、数据信息不齐全、资料不齐全的情况下确认费用等情况),按合同附件《考核标准》进行相应处罚,若咨询人需免费返工重新编制,并视造成的损失大小,减免服务费;因此导致的逾期,咨询人仍应按照相关约定承担相应的违约责任。
- 10.3. 无论因任何原因而终止合同,咨询人应将所有由其拥有或控制的资料 and 文件妥善移交给委托人或任何由委托人新委托的造价咨询顾问,且不得擅自留存任何委托人及与本工程相关的资料及文件。同时,咨询人须为委托人或任何由委托人新委托的造价咨询顾问提供合作及协助,以便本工程项目的顺利交接。如咨询人拒绝移交资料的,则委托人有权按照合同约定较为严格的责任承担方式追究咨询人的责任。
- 10.4. 咨询人应妥善保管好委托人移交的文件资料(包括但不限于图纸、洽商、委托人通知等),如有遗失或泄露的,咨询人应按照保密协议的约定承担相应的责任,如给委托人造成了实际经济损失的,咨询人亦应全部赔偿。
- 10.5. 拟派往该项目的人员在得到委托人的认可后,必须经委托人书面同意后才能调换。未经委托人同意,咨询人随意调换项目人员,咨询人应按照 10000 元/人/次向委托人支

JDP-ZJZX-202107

17. 其他条款

- 17.1. 本合同经双方加盖公司公章或者合同专用章后, 自本合同所载签署之日起生效, 至双方适当且充分履行完各自职责后自动失效; 主合同与附件约定不一致的, 以对咨询人要求较严格者为准。
- 17.2. 本合同一式 7 份, 甲方执 5 份, 乙方执 2 份, 均具有同等法律效力。如双方使用第三方电子认证服务公司提供的电子签章方式签署电子合同, 则双方均可下载保存, 电子合同文档不可被篡改, 且具有法律约束力。

以下无正文

附件:

- (1) 附件 1: 往来函件
- (2) 附件 2: 报价清单
- (3) 附件 3: 服务范围、内容及工作权重;
- (4) 附件 4: 造价咨询服务团队人员名单;
- (5) 附件 5: 保密协议;
- (6) 附件 6: 反商业贿赂协议;

(本页无正文, 仅为本《工程造价咨询服务合同》的签字部分, 兹证明本合同已经双方于本合同所载日期签署并生效。)

委托人: _____ (公章)



法定代表人 (/授权代表): _____ (签字)

咨询人: _____ (公章)



法定代表人 (/授权代表): _____ (签字)

拟投入本项目的团队人员

拟派本项目团队人员一览表

2023 年 7 月 12 日

序号	姓名	性别	年龄	学历	专业	工作年限	职称/注册师	拟在本项目中担任的工作	联系方式	邮箱
1	曹新宇	男	54	硕士	土建	34	高级工程师/一级造价工程师	项目负责人	13352960609	1009314015@qq.com
2	林毅安	男	39	本科	土建	16	工程师/造价员	土建负责人	13420945194	617639037@qq.com
3	王千惠	男	38	本科	安装	12	工程师/造价员	电气负责人	13430654286	34814416@qq.com
4	张 艳	女	48	大专	土建	29	经济师/一级造价工程师	暖通负责人	13691837656	476435861@qq.com
5	王 域	男	51	大专	土建	28	高级工程师/一级造价工程师	土建工程师	13823796450	478032663@qq.com
6	欧德福	男	54	本科	土建	32	高级工程师/一级造价工程师	土建工程师	13823251091	754628737@qq.com
7	王劲超	男	33	本科	土建	10	工程师/一级造价工程师	土建工程师	13794452172	383279377@qq.com
8	易晚兴	男	48	本科	安装	26	工程师/一级造价工程师	安装工程师	13670015156	604802709@qq.com
9	吴福平	男	44	本科	安装	19	一级造价工程师	安装工程师	13580594083	63301845@qq.com
10	吕 慧	女	35	大专	安装	13	经济师/一级造价工程师	安装工程师	15118052032	916185773@qq.com
11	张 杨	女	33	本科	安装	9	工程师/一级造价工程师	安装工程师	13530762224	627137096@qq.com
12	贺友才	男	34	大专	土建	11	工程师/造价员	土建工程师	13798386045	992067162@qq.com
13	王文武	男	42	本科	土建	25	高级工程师/造价员	土建工程师	15807554441	543821428@qq.com
14	孟宪杰	女	34	本科	土建	14	高级工程师/二级造价工程师	土建工程师	13554801965	312327101@qq.com
15	贺 明	男	42	本科	土建	19	工程师/造价员	土建工程师	13631556701	9770037@qq.com

16	王志强	男	33	大专	土建	12	助理工程师/二级造价工程师	土建工程师	15095566554	345666261@qq.com
17	张 昭	男	34	大专	安装	19	工程师/造价员	安装工程师	13612814082	838551005@qq.com
18	钟诒谋	男	39	本科	安装	18	工程师/二级造价工程师	安装工程师	13923758246	279429685@qq.com
19	罗加达	男	30	大专	安装	7	二级造价工程师	安装工程师	18814110840	jiada.luo@qq.com
20	莫俊杰	男	27	大专	安装	6	助理工程师	安装工程师	15889411486	sky_home_ok@126.com
21	肖楠钰	男	32	大专	安装	11	造价员	安装工程师	18680363625	179175501@qq.com

注: 本表不够时自行扩展。

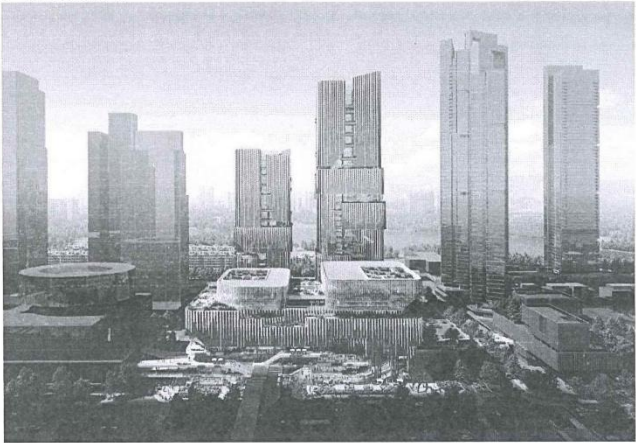
新建工程造价咨询服务范围及内容

项目阶段	工作成果	工作数量	服务内容	工作时间	备注
前期阶段 (48%)	总承包合同(单价包干)	固定单价合同至合同最终完成	7.5%		一、施工阶段数量计算前于以下工作: 1、施工阶段数量计算,包括材料费、人工费、机械费、管理费、利润、税金等,按合同约定单价计算,完成各项数量对比分析,按合同约定单价计算,并出具施工阶段数量计算书(含盖章、签字、日期、公章等),需经监理单位审核签字确认后,方可作为结算依据。 2、与施工单位核对确认完成,整理形成施工阶段数量计算书(含盖章、签字、日期、公章等),并报业主审核完成。 二、如总承包合同采用固定总价包干形式进行,则总承包合同(总价包干)阶段数量权重为10%。 三、如总承包合同采用固定总价包干形式进行,则总承包合同(总价包干)阶段数量权重为10%。
	分包合同(单价包干)	合同打印审核以及施工阶段数量完成	7.5%		
	机电分包合同(单价包干)	固定单价合同至合同最终完成	2%		
	机电分包合同(单价包干)	合同打印审核以及施工阶段数量完成	2%		
	精装修分包合同(单价包干)	固定单价合同至合同最终完成	2%		
	精装修分包合同(单价包干)	合同打印审核以及施工阶段数量完成	2%		
施工阶段 (30%)	幕墙合同		5%		1、对幕墙工程进行审查,并对幕墙工程进行造价审核,直至竣工工程结算编制及计价。 2、根据业主提供的幕墙工程清单进行工程数量统计及工程数量审核。 3、根据幕墙工程清单编制幕墙工程(电子版)。 4、幕墙工程清单编制幕墙工程(电子版)。 5、幕墙工程清单编制幕墙工程(电子版)。 6、幕墙工程清单编制幕墙工程(电子版)。 7、幕墙工程清单编制幕墙工程(电子版)。 8、幕墙工程清单编制幕墙工程(电子版)。 9、幕墙工程清单编制幕墙工程(电子版)。
	付款审核		7%		
	变更/签证/洽商/品牌变更审核		15%		
	审核材料/设备,及总包合同内以暂定价材料/设备总价纳入的甲乙分包合同数量及价格审核				
	可调价材料之价格审核		7%		
	竣工以文函				
竣工阶段 (20%)	对施工单位提出的索赔,以及市场价格水平异常波动提供处理意见				1、配合业主对施工单位提出的索赔进行审核,并出具审核意见。 2、配合业主对市场价格水平异常波动提供处理意见。 3、配合业主对施工单位提出的索赔进行审核,并出具审核意见。 4、配合业主对市场价格水平异常波动提供处理意见。 5、配合业主对施工单位提出的索赔进行审核,并出具审核意见。 6、配合业主对市场价格水平异常波动提供处理意见。
	审核建议及对比		7%		
	零星分包改造工程(含竣工验收前各项改造工程及消防工程)				
	零星分包改造工程(含竣工验收前各项改造工程及消防工程)				
	零星分包改造工程(含竣工验收前各项改造工程及消防工程)				
	零星分包改造工程(含竣工验收前各项改造工程及消防工程)				
结算阶段 (20%)	总包工程		5%		1、根据合同约定或业主提供的有效的结算资料编制工程结算书,报业主审核确认后,与施工单位进行核对及谈判。 2、根据现场,确定最终结算书。 3、与施工单位达成一致意见后,编制结算报告。 4、配合业主完成结算事宜。
	机电分包工程		2%		
	精装修工程		3%		
	幕墙工程		2%		
	其他分包工程		5%		
	其他分包工程		5%		
其它日常工作 (2%)	配合审计部门审查				1、配合业主对施工单位提出的索赔进行审核,并出具审核意见。 2、配合业主对市场价格水平异常波动提供处理意见。 3、配合业主对施工单位提出的索赔进行审核,并出具审核意见。 4、配合业主对市场价格水平异常波动提供处理意见。
	勘察现场		2%		
	成本异常分析				
	成本月报				
项目后评价阶段 (2%)	后评估报告		2%		按照业主主要时间完成。

附件-建筑面积及业态		
位置	业态	建筑面积 (m²)
地上	办公建筑	119,970
	商业建筑	16,000
	酒店	20,000
	文化设施用房	11,500
	文化活动室	2,000
	社区老年人日间照料中心	1,500
	社区健康服务中心	1,400
	社区警务室	50
	物业服务用房	380
	110KV变电站	3,500
	架空绿化休闲	2,316
	城市公共通道	5,702
	消防避难空间	2,984
	小计	187,302
地下	商业建筑	9,000
	物流配送站	2,000
	片区汇聚机房	200
	架空绿化休闲	225
	城市公共通道	2,996
	共用停车库	18,045
	公用设备用房	19,720
	小计	52,186
	合计	239,488

京东深圳总部项目概况:

- 1、概况: 项目位于深圳市南山区深湾四路与白石四道交汇处西北侧, 京东深圳总部项目总用地面积约29,745.07m², 总建筑面积约187,500m²。
- 2、咨询服务范围: 京东深圳总部项目包含设计阶段、招标阶段、施工阶段(不包含桩基工程)、竣工结算及保修阶段的造价咨询服务工作, 具体见附件-深圳建筑面积&业态。
- 3、项目工期: 施工总承包45.5个月, 计划开工: 2023年11月25日, 计划竣工验收: 2027年9月10日;
- 4、项目方案图:



10. 深圳机场东项目(11-16-2 地块&11-23 地块)



造价咨询服务合同

2021238-523

深圳机场东项目 全过程造价咨询服务合同

甲方（委托单位）：卓越置业集团有限公司

深圳市閩泰房地产开发有限公司

乙方（咨询单位）：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

合同订立时间：2021年6月

合同订立地点：深圳市

合同编号：



造价咨询服务合同

深圳机场东项目 全过程造价咨询服务合同

委托方(以下简称甲方): 卓越置业集团有限公司、深圳市闽泰房地产开发有限公司

服务方(以下简称乙方): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工作进行顺利,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《中华人民共和国民法典》及相关法律法规,签订本合同。

1. 合同文件内容及解释次序

构成合同的文件应能相互解释,互为说明。除合同条款另有约定外,组成本合同的文件及优先解释次序如下:

1.1 本合同;

1.2 法律、法规。

当合同文件出现含糊不清或不相一致时,在不影响工作进度的情况下,由双方协商解决,双方意见仍不能一致的按第 10 条约定的办法解决。

2. 咨询工作内容、范围及工期要求

2.1 委托范围:

2.1.1 工程规模及工程概况(经济指标暂定,以规划验收为准):

项目名称: 深圳机场东项目(11-16-2 地块&11-23 地块)

项目位置: 深圳市宝安区西乡街道黄田钟屋村广深公路(107 国道)与机场南路交汇处

项目范围: 全过程造价咨询服务

建筑面积: 11-16-2 地块 140715.91 m², 11-23 地块 98611.02 m²

结构形式: /

2.1.2 委托咨询范围: 从项目立项起开始的设计方案成本测算、招标阶段到竣工决算及审计的全过程、全专业的成本控制、合同管理和招标服务、优化及合理化建议等全面造价咨询顾问服务,包括但不限于土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、铝合金工程、机电工程、园林景观工程、照明工程、市政(道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气)工程、外立面装修工程、室内精装修工程、样板间装修



造价咨询服务合同

工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、空调工程、家具工程、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程。乙方的造价审核工作须经甲方的复核及检查并确认，至甲方认可。

2.1.3 服务内容见下表

阶 段	要 求
1 设计方案的 成本测算	1) 建筑方案测算 2) 外立面方案测算 3) 园林景观方案测算 4) 铝合金门窗方案测算 5) 精装修方案测算 (包含售楼处装修成本测算) 6) 其他方案成本测算
2 招投标阶段 (包括预算 定案)	1) 施工图纸会审。建立图纸审核的电子及书面台账; 拿到招标图纸后必须先组织内部进行图纸会审, 编制电子及书面图纸会审纪要; 通过会审, 预先发现图纸的错、漏、碰、缺, 提供问题的合理化建议。并将会审结果通过电子及书面形式提交招标人。 2) 根据甲方提供的图纸、图纸会审纪要及甲方相关要求, 根据深圳市 (或广东省) 计价规范、总包战略施工合同及其他相关规定编制总施工图预算。包括为各项工程提供精确而详细的工程量清单 (列明项目及工程量) 或单价细目表 (列明项目、工程量由投标人填报), 具体方法需经招标人认可。根据招标人工程进度要求, 如需在方案图或初步设计阶段即进行招标工作, 中标人须以专业经验积极配合, 在招标文件中提供全面完整、描述清晰、充分考虑施工计价所需的清单列项和合理的暂估工程量, 满足招标人招标各阶段的灵活性和速度要求。如果需要与投标单位对增补的工程量进行核实时, 中标人安排人员及时、认真完成工程量的核对, 必要时做相关分析报告, 并将计算底稿及审核结果报送招标人, 同时提供成果文件的电子文档及工程量计算底稿。 3) 参加答疑会, 对投标单位提出的工程量疑问, 协助甲方进行答疑, 并进行工程量复核, 招标答疑回复准确。 4) 在开标前, 按照招标文件 (包括图纸、技术规范等) 为各承包工程、材料供应、设备供应等的工程量清单或单价表做出详细的价格评估, 对有关工程提供参考价计算, 制定工程报价标底, 对比成本计划进行分析, 并于承包单位提交报价前一周提交标底。参考价须真实反映市场水平。根据招标人要求, 协助招标人对回标文件进行回标分析。审核、分析收到的投标文件, 包括详



造价咨询服务合同

		细的合同条款及价款的核对及分析, 审核回标报价, 编制回标报告, 将所有分析、发现及意见提供予招标人做定标参考。 5) 协助招标人询标及议标讨论, 澄清各标书报价与合约上的问题, 协助招标人与投标单位进行合同、报价上的澄清、谈判; 直至最终签订合同。 6) 招标工作完成后或预算价确定后, 中标人根据招标人提供统计分析表格完成相应的指标分析工作, 同时以电子和书面形式提交招标人。 7) 如需进行无施工图招标, 乙方根据甲方提供的初步设计图及(或)已有相似物业类型的工程量清单, 按照甲方所要求的工程量清单标准编制模拟工程量清单, 并向甲方提供清楚、准确、完整的工程量清单电子文档(excel编制); 待定标及施工图完善后, 由乙方根据施工图编制工程量清单, 并与承包人核对工程量及单价, 经甲方复审后形成《审计报告》(一审)。 8) 当招标人需要招投标工作按不同设计方案或材料进行同一项工程的报价以评定其性能价格比时, 中标人的招标文件和评议工作应配合招标人并满足其要求。 9) 总包施工图预算量价核对。在规定时间内完成与总包施工单位的量价核对, 确定总包合同价。核对工作及时、准确; 对核对后的确认价格(或工程量)与提报预算价格(或工程量)的差异进行分析, 给出差异原因。
3	施工阶段	1) 对施工方案进行经济分析, 提供分析报告及合理化建议。 2) 付款申请审核。依据招标人与承包商签订的合同、承包商的申请资料、工程已完实际进度和材料、设备到场数量及监理意见, 评估、审核每月应支付给承包商的工程进度款的发放进行付款审批, 付款审批应按时完成、审批准确、严谨。 3) 变更估价、变更价款审核。中标人应熟悉图纸和现场实际情况, 当设计变更或现场洽商变更出现时, 应在招标人批准签认之前, 负责提供该项费用的估算, 提供变更、签证的合理化建议。咨询造价审核时间依据甲方相关要求执行。变更估价时间最多不能超过1天。 4) 工程索赔审核。现场发生索赔及反索赔时, 中标人协助收集整理相关数据资料, 结合现场情况, 审核及评估施工单位提出的索赔, 编写索赔条款或反索赔应对策略, 并参加谈判工作。对总包及(或)各分包单位提供的工期及费用索赔, 向甲方提供专业评估意见及估算书。 5) 设计变更与现场签证符合流程。设计变更与现场签证内容准确性、严谨性; 收到变更、指令单后, 现场咨询应与经办工程师充分沟通, 结合合同条款与现场实际情况, 掌握隐蔽、返工、拆除等审核控制点, 做到计算依据充分, 价格及工程量来源描述清晰。 6) 配合按月审结工作。对具备条件的变更及签证做到一单一结, 月结月清。签证审核时间最多



造价咨询服务合同

		不能超过 2 天。 7) 协助甲方进行动态成本管理。每月 25 日前, 向甲方提交当月设计变更及现场签证等动态成本汇总表账。变更台账应真实、全面反映成本的动态变化。 8) 现场巡查: 参加主要隐蔽工程及工程验收工作并完成确认手续; 以合同清单及图纸为依据, 核实施工现场与清单及图纸施工不符的地方, 每月反馈, 与施工单位、项目部及时沟通; 对现场发生的无效成本每月反馈, 分析原因并提出建议。
4	结算阶段	1) 配合总分包工程结算。建议结算计划及控制结算完成进度, 保证预结算流程符合卓越地产要求, 预结算及时、准确、资料完整。 2) 按照招标人的要求进行预、结算的编制、图差计算、合同价确定、合同结算、竣工结算审核, 出具审核报告, 配合招标人完成结算造价分析并提供成果文件。 3) 配合甲方完成办理三算单业务。
5	其他工作	1) 收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件, 及时通知招标人, 对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析, 向招标人预警。 2) 提供材料、设备、工程等造价信息的咨询, 协助招标人获取、分析房地产公司的成本指标。 3) 招标人提供专业管理的相关培训及接受招标人关于制度等方面的培训。 4) 中标人需每周提供周工作综述。 5) 对有关本项目在结算、决算过程中出现的合同外工程费用项目, 依据深圳市的一般行业惯例, 参考相关定额及造价信息, 向招标人提供评估咨询服务。 6) 收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件, 及时通知招标人, 对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析, 向招标人预警。 7) 保修期保修金支付及结算。 8) 每个阶段提出优化及合理化建议。

2.2 咨询项目的工期要求:

- 1) 土石方、基坑支护工程招标工期: 满足甲方进度需要。
- 2) 桩基础工程招标工期: 满足甲方进度需要。
- 3) 精装修工程招标工期: 满足甲方进度需要。
- 4) 其它分包合同清单编制: 满足甲方进度需要。
- 5) 变更签证审核工期: 满足现场进度需要, 现场零星变更签证做到月结月清, 具体以甲方要求为准。
- 6) 结算审核工期



造价咨询服务合同

A、总包结算: 满足甲方进度要求。

B、分包结算: 满足甲方进度要求。

7) 乙方需在甲方要求的时间内向甲方提供相应成果, 不得影响项目发展正常进度, 否则每逾期壹日, 扣减该承包范围内造价咨询服务结算费用的千分之壹 (1‰)。

8) 咨询服务时间: 从本工程筹建时起至本工程确定竣工决算价格、完成决算报告的时间为限, 最晚不超过竣工后 18 个月。乙方驻现场咨询人员的现场服务起止时间: 从土方单位进场到入伙后 3 个月。

2.3 工作要求:

- 1) 投标人对招标人提供的服务, 以一个固定的项目组的形式进行, 项目总负责人 1 人, 现场必须派驻最少 1 人驻场, 驻场时间每周不少于 5 天。驻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, 驻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, 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。
- 2) 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。
- 3) 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。

3. 咨询酬金的计价方式

1) 合同范围内的咨询酬金:

序号	项目名称及业态	工作范围	建筑面积	不含税单价	税金	全费用综合单价	税金合计	合计	说明
			M2	(元/m2)	(元/m2)	(元/m2)	(元)	(元)	
1	住宅 (高层、小高层、洋房、别墅、 <u>配套商业等</u>) 含相应地下室等配套设施毛坯房全过程造价咨询费	1、全部工程造价咨询工作; 2、包含相应售楼处装修、样板房装修、	239313.00	10.38	0.62	11.00	149006.21	2632443.00	1、建筑面积按工规证中总建筑面积计算。



造价咨询服务合同

		整项目 公区装 修。							
2	住宅/商业综 合体装修全过 程造价咨询费	1、室内 精装修工 程的全 部工程 造价咨 询工 作。	154102.00	1.42	0.08	1.50	13084.13	231153.00	1、按住宅、 商业综合体 等需批量装 修部分的 可售总面积 计算。 2、此部分需 有精装设计 单位设计的 施工图。
3	合计						162090.34	2863596.00	
备注: 1、本清单工程量暂定,后期合同执行按项目实际业态套入,计算合同价。如存在商业综合体、住宅混合业态(住宅+底部商业不按混合业态),则按照可售面积加权平均,计算混合业态单价,计算合同价。 2、上述“综合单价”为全费用综合单价,包含人工费、管理费、利润、规费、税金等全部费用,结算时不作任何调整。 3、实际落地合同执行过程中,按用地规划许可证规划面积签订包干合同价。如用地规划许可证规划面积与工规证面积差异在±10%以内,则合同结算价不予调整,如用地规划证规划面积与工规证面积差异在±10%以外,则按工规证面积调整合同结算价。									

合同总价(即:咨询酬金,大写): 贰佰捌拾陆万叁仟伍佰玖拾陆元整。

- 2) 咨询酬金已包含乙方为完成合同内容所发生的人工费、管理费、交通费、通讯费、住宿费、现场服务费、税费、规费、按照合同要求乙方向甲方提供的所有文件的编印、复印及装订费用及一切为履行本合同而发生的费用,除合同中另有约定,不得调整。
- 3) 全过程造价咨询费为包干价,结算时不予调整,除非 1) 合同面积调整比例超出正负 10%,仅对超出 10%的部分进行增加或减少; 2) 业态调整;
- 4) 各分项工程在招标过程中若由于图纸出现重大变更、甲方或其他甲方自身的原因,甲方要求乙方重复(超过 1 次,不含 1 次)编制、招标、评标、答疑等而发生的额外费用将另外计取,费用由双方协商确定,但乙方需将因变化相关内容充分说明。
- 5) 乙方人员因甲方要求工作需要出差(服务项目所在地以外的地方)所产生的差旅住宿等费用由甲方承担。
- 6) 对本合同中未约定的其他类型服务项目,双方应及时拟定补充合同或参照政府相关规定计取服务费。



4. 人员配备

4.1 乙方成立本项目造价咨询项目组, (需由甲方批准)项目组主要成员如下: 详见附件 2.

乙方向甲方提供的所有资料, 必须由项目负责人签字, 并加盖公章确认, 同时提交文件中应体现乙方内部各级审核流转。所有有关项目的重要、紧急或复杂的事物, 将由项目负责人亲自处理。

由于项目的预结算工作有一定的相关性及延续性, 甲方要求乙方不得随意更换该项目组主要成员, 如特殊情况更换人员, 需经过甲方同意。

4.2 咨询人员的分工

4.2.1 项目负责人: 详见附件人员配置。

4.2.1.1 将甲方委托的各类工作及时分派到咨询小组的对应责任人;

4.2.1.2 对提交给甲方的所有的书面或电子成果承担复核责任, 对工作质量负责。

4.2.1.3 亲自处理有关项目的重要、紧急或复杂的事物。

4.2.2 现场咨询师: 详见附件人员配置。

4.2.2.1 对甲方的资料(如施工图、设计变更工程指令的计算依据、合同等)负保管及传递责任, 要求传递及时勿遗漏;

4.2.2.2 负责进度款的审核;

4.2.2.3 过程跟踪中及时收集各种资料并形成案例每个月提交项目的咨询月报;

4.2.2.4 对甲方成本人员安排的工作按时按质完成。

4.2.2.5 遵守现场考勤制度, 如需外出, 须提前征得甲方同意, 每周现场办公为五天。

4.2.3 咨询小组其他成员: 详见附件人员配置。

4.2.3.1 配合现场咨询在规定时间内完成负责专业分工内的变更指令的处理和施工方上报的签证的审核;

4.2.3.2 定期或在甲方要求时能及时赴项目现场办公, 熟悉并掌握项目的相关进展情况;

4.2.3.3 对项目负责人安排的工作按时按质完成。

4.3 乙方在合同签订后, 必须组成项目组。项目组的成员职称、专业等情况需以书面形式通知甲方, 经甲方认可后, 方可开始进行工作。乙方应保证负责机电和精装修的人员, 应有商业项目造价咨询的工作经验, 熟悉相关专业的成本构成和工艺标准。甲方有权检查乙方人员上岗情况, 要求本项目组成员不得为兼职或临聘人员。

4.4 乙方项目负责人更换时, 需提前 7 天书面通知甲方, 并附上将准备接任的项目负责人的名称、专业、职称、简历等情况。甲方同意后以书面的通知, 接任的项目负责人必须与原项目负责人做好详细的交接工作。不得因人员的更换导致甲方委托的工作受到影响。如甲方更换对接人员, 提前 3 天通知乙方。

5. 甲方的权利和义务

5.1 甲方权利:

5.1.1 甲方有权享有乙方根据本合同提供的全部造价咨询服务。有权根据项目实际进度要求乙



方在规定时间内提供关于工程造价咨询有关文件及资料,该要求将分阶段、以书面形式出具给乙方;乙方应照此要求完成工作。该书面进度要求作为合同的组成部分。

- 5.1.2** 在本合同有效期内,甲方有权随时以书面方式向乙方询问其工作的进展情况及相关内容,乙方应在收到甲方的书面询问函件之日后 2 个工作日内向甲方作出书面答复。
- 5.1.3** 在本合同有效期内,甲方有权随时就第三方(包括承包商、分包商在内)提出的与本合同项下的造价咨询服务有关的问题,向乙方进行核对或查询。
- 5.1.4** 如甲方认定乙方委派的任何员工未依照本合同的约定履行其职责时,或与任何第三方串通给甲方造成任何经济损失时,甲方有权以书面方式要求乙方立即更换该等员工,乙方不得拒绝。
- 5.1.5** 在项目进行过程中,甲方有权依据对本专业服务水平的判断,对乙方在委托期间的工作质量、表现、效率、专业水平等进行评估;如评估结果表明乙方的工作不符合甲方要求,则甲方有权解除或终止本合同项下对乙方的全部或部分委托服务事项。
- 5.1.6** 对于乙方在处理本工程咨询服务事项中向甲方提供的书面性文件和/或口头建议,甲方有权要求乙方提供电子版文件以供甲方保存。
- 5.2 甲方义务**
- 5.2.1** 甲方应根据本项目的进度安排,及时向乙方提供与本项目的造价咨询服务有关的基础资料及信息,以便乙方开展工作。包括但不限于 a、《图纸》b、《施工合同》c、及其它与委托的工程咨询工作相关的全部资料和要求。
- 5.2.2** 甲方为乙方驻现场办公人员提供办公室及办公家具。
- 5.2.3** 负责对图纸上的错漏之处进行修正,对不完整的资料进行补全。
- 5.2.4** 监督乙方的工作进度,对乙方工作上的表现给予评价。
- 5.2.5** 按照合同约定的数额、方式和期限支付乙方咨询费用。
- 5.2.6** 在乙方提交成果报告 14 天内,对乙方的工作进行审核,提出意见。
- 5.2.7** 如乙方就与本项目的造价咨询服务有关的任何问题,以书面请求的方式要求甲方予以回答时,甲方应自收到上述书面请求后及时书面答复乙方。
- 5.2.8** 甲方应负责甲方、乙方及与本项目的造价咨询服务有关的第三方之间的协调工作,为乙方提供服务创造便利条件。如乙方需要第三方提供相关资料时,甲方应协助乙方取得该等资料。
- 5.2.9** 如乙方到本项目的建设现场进行任何现场勘察工作时,甲方应给予必要的协助。
- 5.3.** 本工作甲方成本工程师为 李文渊,代表甲方行使权利,承担责任。
- 5.4.** 甲方项目负责人更换时,有责任提前 7 天书面通知乙方,并组织新任代表与乙方对接。

6.乙方的权利和义务

6.1 乙方权利:

- 6.1.1** 乙方有权就与本项目的工程造价咨询服务有关的任何问题,以书面请求的方式要求甲方予以回答。
- 6.1.2** 如甲方提供给乙方的基础资料或其它相关信息不完整或不明确时,乙方有权以书面请求



的方式要求甲方作出解释或补充提供相关资料。

6.1.3 乙方有权对本项目建设用地的现场进行勘察。

6.2 乙方义务

6.2.1 按照合同及委托书要求向甲方提供造价咨询服务, 编制并提交工程造价咨询工作成果文件。造价咨询服务及提交的工程造价咨询成果文件如不满足合同及甲方的要求, 乙方应无偿配合整改。工作完成后, 乙方应将完整资料归还甲方。

6.2.2 乙方要对甲方提供的施工图纸等资料、本工程结算资料等做到对外严格保密, 不得外借、外传。除非得到甲方事先允许, 乙方不得将本合同或与本合同有关的事项向任何第三人披露, 也不得将其所知悉的甲方不为公众所知的信息、资料透露给任何第三人。

6.2.3 对甲方提供的资料进行检验, 发现有漏的, 及时与甲方沟通, 请求甲方提供。

6.2.4 对于甲方未作限价, 合同里又没有的材料设备价格, 进行市场询价、组价, 并将组价的结果报给甲方。甲方同意后, 可作为与乙方计价的依据。

6.2.5 向甲方提供国内及本市工程项目的造价咨询业务有关法律、法令、条例、规定、标准、规范和一般惯例的咨询服务。

6.2.6 未经甲方事先书面同意, 乙方不得将其在本合同项下享有或承担的任何一项义务转让、分包或以其它任何方式移转给第三方。

6.2.7 乙方应委派足以胜任的员工, 具体负责本合同项下的工程造价咨询服务工作。乙方应按照本工程的需要派驻。乙方委派员工的具体名单、简历及个人资质见本合同附件。如乙方自行更换上述任何员工时, 须事先征得甲方的书面同意。甲方有权在乙方更换该等员工后, 按照本合同第 5.1.4 条中约定的方式, 再次更换上述乙方更换后的员工。乙方项目负责人更换时, 有责任提前 7 天书面通知甲方, 并组织新任代表与甲方对接。

6.2.8 乙方将配备完全足够的工作人员, 必要时将按工作需要, 调派人员驻工地完成有关工程量核对工作。

6.2.9 乙方应负责服务于本项目“团队”的完整性, 不得对本项目“团队”的负责人及主要成员进行更换, 除非同时符合以下条件:

- a) 事先征得甲方的书面同意;
- b) 已经安排好经甲方认可的并与被更换人员的资历、资格和专业水平至少相当的替代人员;
- c) 采取了其他必要措施确保不会影响服务质量和进度。

6.2.10 乙方应在本合同生效后五(5)个工作日内, 向甲方提交其提供本合同项下的造价咨询服务的工作计划。如甲方对上述工作计划提出任何修改意见时, 乙方则应在收到甲方要求修改的书面文件后三(3)个工作日内, 对工作计划进行相应的修改后再次提交甲方, 直至甲方最终通过。乙方应严格按照甲方最终确认的工作计划提供本项目的造价咨询服务。

6.2.11 乙方在接到甲方提供的造价资料时, 应认真清点资料, 如甲方提供的图纸和资料不完整, 乙方应在当天以书面形式向甲方进行提示, 若因乙方未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误, 所引起的损失概由乙方负责。同时, 乙方应保管好甲方提供的资料并在完



成工作后及时归还。

- 6.2.12** 乙方必须按甲方的要求格式提供咨询成果,提供书面资料的同时必须提供相应的电子文档,乙方完成的咨询工作必须有工程量计算底稿,甲方有权利抽查及索取计算底稿的复印件。
- 6.2.13** 乙方内部要建立复核机制,保证咨询成果的准确、及时、完整;
- 6.2.14** 乙方对驻项目现场人员具有安全教育的义务,若出现乙方自身引起的人员安全事故,由乙方承担相关费用。
- 6.2.15** 乙方要确保常驻项目现场人员一台电脑,电脑的配置要符合甲方的要求,建立网络信息平台,便于信息传递的及时性,准确性,达到甲方信息化管理的要求。
- 6.2.16** 乙方对驻项目部人员具有管理和培训的义务。
- 6.2.17** 每单委托对应一项咨询成果。提交给甲方的每项咨询成果(成本对标指标可除外)都需乙方的项目负责人或更高层级进行复核,并有复核记录。
- 6.2.18** 配合甲方对乙方咨询成果的复核,按要求提供所需资料;
- 6.2.19** 准备洽谈资料,与施工单位进行造价洽谈;
- 6.2.20** 按甲方要求完成造价咨询工作,并整理经验数据,总结造价管理经验。

7.质量控制

7.1 工作质量

工程造价咨询工作质量标准为:

- 1)造价咨询工作报告的审定结果应确保无错漏。
- 2)乙方编制的估算、概算、预算、工程量清单、标底应全面反映施工图包含的内容,不得多项、漏项,工程量计算准确,清单特征描述准确、招标范围内清单编制完整、组价格式清晰、清单编制说明清晰。考核指标为①清单特征描述准确率 $\geq 98\%$;②清单子目缺漏率 $\leq 1\%$;③编制说明以发生实际条数考核;以上数据的统计以偏离率每增加1%扣除单项目造价的千分之壹,编制说明偏离数量每增加1条,扣除单项目造价的千分之壹。
- 3)乙方提供的估算、概算、预算、工程量清单、标底应根据政府相关文件、甲方提供资料并结合市场情况合理确定。
- 4)乙方和施工单位核对后的审定价不能高于乙方向甲方提交的报告文件(预结算)3%以上;
- 5)乙方所提交的工作成果必须达到甲方的要求,文字清晰整齐,计算底稿必须条理清楚、步骤清晰,有较强的可复查性;
- 6)造价乙方未按合同条款、甲方的要求执行,或工作成果质量等达不到甲方的要求,乙方须及时进行整改、修正,直至符合甲方要求为止,且最后一次修正稿的提交日为乙方提交工作成果日;
- 7)成本控制和优化
造价乙方提交并经甲方认可的项目整体成本控制目标应为项目所在地市场正常合理水



平并具有竞争性，在工程实施阶段，乙方有义务对已有方案提出优化建议；

8)如造价乙方不能按照上述质量要求进行工作，甲方将有权根据实际工作情况终止造价咨询服务合同；

9)造价乙方按甲方指示及要求，根据相关资料在方案和初步设计阶段分别提供不超过五版（次）的估算书，随建设进度调整的项目整体成本估算和项目整体成本控制目标不计版（次）。

7.2 检查和返工

7.2.1 乙方应在公司内部采取互审、项目经理审核的三级审核制度或其它可以确保工作质量的措施，并在提交的成果文件中体现各级审核意见并签名。

7.2.2 对于乙方提交的报告，甲方应在一个月内给予审核并提出意见。如甲方在一个月内未予答复，则视为甲方认可乙方的审核结果。

7.2.3 甲方审核发现工作质量达不到标准的部分，乙方应按甲方的要求重新进行计算、审核。

8. 时效控制

8.1 总包工程标底预算、工程量清单编制：不超过 40 天

8.2 总包工程预算审核：45 天

8.3 指令单、变更单事前造价估算：1 天

注：因设计图纸版本变更或变更范围很大，按 20-30 天计算，实际工期按照具体情况酌情考虑。

8.4 每月签证、变更的审核：2 天（签证、变更审核同时委托多份时，按 1 天/份累加计算）

8.5 总包工程结算审核工期按 45 天计

8.6 分包工程标底预算及工程实物量清单编制：按甲方规定时间完成。

8.7 分包工程结算审核：结算审核工期按 20 天计。其中精装修、园林景观、幕墙等合同金额较大分包工期按 30 天计。

8.8 其他工作：按甲方规定时间完成。

以上时间起止时间为甲方提供完整资料予乙方起至乙方提交书面成果文件至甲方处为止。以上时间为参考值，甲乙双方可根据具体项目情况另行调整。若未另行调整，则按以上时间执行。甲方每月统计时效控制情况，并根据合同条款及实际情况，出具罚款单。

奖惩条款（适用于变更估算）：由于乙方原因未按照约定的时间完成委托业务，但没有造成甲方损失的，逾期不超过 5 日，乙方向甲方支付每单委托 500 元/日的逾期违约金，违约金每月上限 1 万元。

9. 服务承诺

9.1 乙方具体工作人员如在进行甲方委托的工作过程中离开乙方公司，乙方应提前 7 天通知甲方，并提供 2 个以上新的人选供甲方选择，在甲方选择确认后，新人与即将离开的工作人员做详细的交接。不得因人员的更迭对甲方委托工作的进度造成影响。

9.2 合同执行的全过程中以及合同执行(或解除)完毕后，乙方皆须对甲方委托的全部业务内容、



乙方拒绝或未按时完成甲方的业务指令, 甲方有权委托第三方实施。甲方不承诺委托价格与本合同价格保持一致, 同时将按照委托价格加 15% 作为管理费从乙方的咨询造价中扣除。同时, 乙方还需无偿配合第三方的工作。具体执行需得到双方协商认可。

乙方提供的成果文件不论甲方是否最终确认, 只要最终给甲方造成了损失, 均属于乙方违约, 并参照以上条款执行。

如果乙方人员在合作过程中, 专业不熟悉或者用不正当手段损害甲方利益者, 甲方有权要求更换人员, 乙方必须无条件执行; 触犯法律的, 甲方保留法律追究的权利。

14. 违约、争议的解决方式

14.1 违约

14.1.1 甲方无合理理由逾期支付咨询酬金, 逾期达两个月的, 乙方有权向甲方追索该笔酬金的利息 (按照中国人民银行颁布的同期银行贷款基准利率计算)。---- (因各银行的贷款利率会有所差异, 可以以人民银行的基准贷款利率为准, 供参考)。

14.1.2 当发生下列情况时乙方承担违约责任, 赔偿因其违约给甲方造成的损失, 赔偿方式按合同约定, 未有约定的, 双方协商。

- 1) 乙方原因不能按照协议书约定的工期或甲方顺延的工期完成甲方委托的工作;
- 2) 因乙方原因工程质量达不到合同约定的质量标准;
- 3) 乙方不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

如果乙方履行合同义务行为达不到合同约定的标准和条件, 并经书面要求改正后, 15 天内仍无实质性改进的, 甲方有权单方解除合同, 并书面通知乙方后收回委托工作, 由此造成的经济损失, 甲方有权在支付给乙方的任何款项中扣款补偿。并保留进一步索赔的权利。

14.1.3 由于甲方原因导致工程咨询工作中断 (超过 3 个月) 或停止, 甲方可按照乙方完成的工作量给乙方进行费用核定作为进度款支付, 或乙方可提出办理结算, 结算后视为本合同履行完毕。

14.1.4 如在乙方向甲方提供本项目的造价咨询服务过程中, 因乙方和/或乙方的任何员工的违约行为、疏忽或过错, 导致甲方遭受任何损失或需要向第三方承担任何责任时, 乙方均须对甲方遭受的损失或承担的责任进行赔偿, 赔偿金最高限额为本工程全部咨询费。

14.1.5 乙方的责任期即建设工程咨询合同有效期。乙方在责任期内, 应当履行建设工程造价咨询合同中约定的义务。如因乙方造价咨询服务错误或不完善致使甲方造成损失的, 甲方有权根据损失程度要求乙方向甲方支付赔偿金, 赔偿金最高限额为本工程全部咨询费。

14.1.6 未经甲方书面同意, 乙方不得擅自更换项目团队成员, 情节严重者, 甲方有权解除合同, 并要求乙方赔偿由此给甲方造成的其他损失。

14.2 争议的解决方式

甲方、乙方在履行合同时发生争议, 可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的, 任何一方可以向工程所在地人民法院提请诉讼解决。



14. 合同解除

14.1 甲乙双方协商一致, 可以解除合同。

14.2 当乙方将承包的全部或部分工作转包给他人, 或肢解后以分包的名义分别转包给他人, 甲方有权解除合同。

15. 合同生效与终止

15.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

15.2 发生以下任一情形时, 本合同立即终止:

15.2.1 甲乙双方履行合同文件的全部义务, 乙方按约定向甲方交付全部委托工作的报告, 双方竣工结算款支付完毕, 本合同即告终止。

15.2.2 双方协商一致, 以书面协议的方式终止本合同。

15.3 在本合同有效期限内, 甲方有权随时以书面通知的方式解除本合同, 乙方应在收到甲方的书面通知后三十(30)日内, 停止其根据本合同所提供的全部造价咨询工作, 并不开始进行任何新的工作; 甲方则应按照乙方已实际完成的工程量向乙方支付咨询费。本合同自甲方结清咨询费后终止。

15.4 合同终止后, 甲乙双方应当履行通知、协助、保密等义务。

15.5 本合同一式陆份, 甲方肆份, 乙方贰份, 具有同等的法律效力。本附件与本合同具同等法律效力, 双方均须签署本合同附件。

16. 合同附件:

- 附件 1 施工阶段造价咨询服务工作要求
- 附件 2 造价咨询单位项目人员配置表
- 附件 3 “业务委托单” 格式
- 附件 4 委托方移交资料清单格式
- 附件 5 全过程造价咨询评价表
- 附件 6 造价咨询工作明细表
- 附件 7 廉洁合作协议
- 附件 8 造价咨询保密协议
- 附件 9 深圳房地产采购联盟供方信用记录共享协议



造价咨询服务合同

(以下无正文)

签署页

甲方 1: 卓越置业集团有限公司

(盖章)

地址: 深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501

法定代表人或授权代表:

联系电话:



甲方 2: 深圳市闽泰房地产开发有限公司

(盖章)

地址: 深圳市南山区玉泉路毅哲大厦二楼 209

法定代表人或授权代表:

联系电话:



乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

(盖章)

地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期 B 座 1408

法定代表人或授权代表:

联系电话: 0755-83433600



附件 2 造价咨询单位项目人员配置表

造价咨询单位项目人员配置表

单位名称	深圳市永达信工程造价咨询有限公司				
公司地址	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408			电话	0755-83433600
联系人	曹新宇			联系方式	13352960609
法人	曹新宇			技术负责人	曹新宇
专业技术人员配备情况	主要技术人员名单	职务	专业	是否为全职员工	办公地点
	曹新宇	项目负责人	土建	是	咨询人办公室
	张 艳	土建总审	土建	是	咨询人办公室
	李新海	安装总审	安装	是	咨询人办公室
	刘 帆	执行经理	土建	是	咨询人办公室
	饶 英	土建总工	土建	是	咨询人办公室
	徐 林	安装总工	安装	是	咨询人办公室
	李 明	驻场人员	土建	是	甲方指定地点
	刘帆	土建预算员	土建	是	咨询人办公室
	曾康振	土建预算员	土建	是	咨询人办公室
	陈颖发	土建预算员	土建	是	咨询人办公室
	凌家汾	土建预算员	土建	是	咨询人办公室
	王洋洋	土建预算员	土建	是	咨询人办公室
	李赐炯	土建预算员	土建	是	咨询人办公室
	卢 迪	土建预算员	土建	是	咨询人办公室
	张 扬	安装预算员	安装	是	咨询人办公室
	谭文倩	安装预算员	安装	是	咨询人办公室
	黄晓凤	安装预算员	安装	是	咨询人办公室
	王诗韵	安装预算员	安装	是	咨询人办公室
	邓雪琴	安装预算员	安装	是	咨询人办公室



卓越集团
Excellence Group

造价咨询合同

	喻罗文	安装预算员	安装	是	咨询人办公室
	王志鸿	安装预算员	安装	是	咨询人办公室

三、投标人基本情况

投标人控股及管理关系情况申报表

致: 深圳湾区城市建设发展有限公司

我方参加 深圳湾超级总部基地中央绿轴综合工程项目(商业、文化及公共服务设施)全过程造价咨询服务 的投标, 根据法律法规维护投标公正性的相关规定, 特就本单位控股及管理关系情况申报如下, 并承担申报不实责任。

申报人名称	深圳市永达信工程造价咨询有限公司	
法定代表人/单位负责人	姓 名	曹新宇
	身份证号	412901196811123516
控股股东/投资人名称及出资比例	无	
非控股股东/投资人名称及出资比例	曹新宇 44%, 赛绪志 15%, 李祖华 15%, 曹大猷 5%, 欧德福 4%, 左有望 4%, 林毅安 7%, 王文武 2%, 王劲超 2%, 贺友才 2%	
管理关系单位名称	管理关系单位名称	深圳市永达信工程造价咨询有限公司
	被管理关系单位名称	武汉鹏汉达科技有限公司
备注	/	

注: 1、控股股东/投资人是指出资比例在 50%以上, 或者出资比例不足 50%, 但享有公司股东会/董事会控制权的投资方(含单位或者个人)。

2、管理关系单位是指与不具有出资持股关系的其他单位之间存在管理与被管理关系的单位。

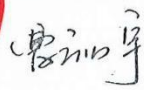
3、本表须附投标人与其全资或控股子公司关系的相关证明材料, 否则, 造成资格审查或评标时相关情况不被认可的后果由投标人自负。

4、如为联合体投标, 提供联合体各方均须提供控股及管理关系情况申报表。

5、如未有相关情况, 请在相应栏填写“无”。

6、本表编入资信标书中。

投标人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司 (盖公司法人公章)

法定代表人或其委托代理人:  (签字或盖私章)

2026 年 7 月 9 日

股权穿透图



基本情况表

企业名称		深圳市永达信工程造价咨询有限公司		企业曾用名（如有）		/	
统一社会信用代码		91440300715280657K		企业类型		有限责任公司	
注册资金（万元）		1002		注册地址		深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408	
成立时间		2000年4月3日		企业属性		民营	
法定代表人		曹新宇		办公场所信息		深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408/817.93m²	
主项资质		工程造价咨询企业甲级					
企业总人数		281人					
企业总资产（万元）		12723.09（至2025年末）					
年营业额（万元）	2023年	11722.883858	资产负债率（%） 资产负债率=负债总额/资产总额×100%	2023年	86.18%		
	2024年	11220.832355		2024年	87.36%		
	2025年	11174.10432		2025年	88.06%		
投标人公司简介： 深圳市永达信工程造价咨询有限公司（以下简称“公司”），成立于1994年；公司注册资本为人民币1002万元，现有职工281余人，其中：专业技术人员（其中高级工程师25人（含正高）、一级注册造价工程师57人、二级注册造价工程师30人等执业资格人员）占总人数的80%；公司目前业务经营资质为：工程造价咨询资质甲级，招标代理资质，并同时拥有工程咨询资质；公司在行业中率先通过了ISO9001:2000标准质量管理体系认证。 2016年、2018年、2021、2024年连续四次被中国建设工程造价管理协会评为工程造价咨询企业诚信AAA级企业。2022年12月14日，通过高新技术企业认证。 公司总部设在深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408，全公司拥有3500多平方米的现代化写字楼；台式及笔记本电脑等现代化设备的配备率达150%；各种工程咨							

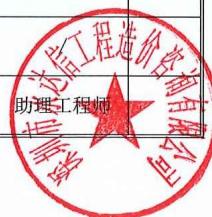
询所需的造价及计算软件近 300 套; 拥有自己的网站与企业邮箱, 拥有先进的 OA 管理平台。
根据业务发展的需要, 公司先后开辟了广州、昆明、重庆、青岛、武汉、厦门、河南、广西等地区的业务, 并设有分公司或业务部, 公司现有业务部门 20 个, 分公司 7 个。

拟派项目团队介绍:

拟派项目团队

序号	姓名	学历	专业	任职岗位	执业资格	职称	备注
1	曹新宇	大专	工程管理	项目负责人	一级注册造价工程师	高级工程师	
2	赛绪志	本科	水力水电工程建筑	土建负责人	一级注册造价工程师	正高级工程师	
3	易晚兴	大专	数控机械设计与制造	安装负责人	一级注册造价工程师	工程师	
4	王劲超	本科	工程管理	市政负责人	一级注册造价工程师	高级工程师	
5	李祖华	本科	建筑工程	景观工程师	一级注册造价工程师	高级工程师	
6	欧德福	本科	土木工程	装修工程师	一级注册造价工程师	高级工程师	
7	曹大猷	大专	工民建	多方协调专员	一级注册造价工程师	高级工程师	
8	贺友才	大专	工程造价	市政工程师	二级注册造价工程师	高级工程师	
9	孟宪杰	大专	工程造价	土建驻场工程师	二级注册造价工程师	高级工程师	
10	王文武	大专	公路工程与管理	装修工程师	二级注册造价工程师	高级工程师	
11	王 域	本科	土木工程	BIM 造价工程师	一级注册造价工程师	高级工程师	
12	左有望	本科	工程管理	材料价格分析师	一级注册造价工程师	高级工程师	
13	刘秀英	本科	建筑工程技术	装修工程师	一级注册造价工程师	高级工程师	
14	余 靓	本科	工程造价	市政工程师	一级注册造价工程师	高级工程师	
15	张 艳	本科	土木工程	分摊规则研究员	一级注册造价工程师	高级工程师	
16	贺 明	本科	土木工程	市政工程师	二级注册造价工程师	高级工程师	
17	陈建清	大专	工程造价	景观工程师	一级注册造价工程师	工程师	
18	张国聪	本科	工程管理	土建工程师	一级注册造价工程师	助理工程师	

					工程师		
19	吴福平	本科	建筑环境与设备工程	安装工程师	一级注册造价工程师	/	
20	李 琪	大专	工程造价	安装工程师	一级注册造价工程师	工程师	
21	邵 蕾	本科	工程管理	安装工程师	一级注册造价工程师	/	
22	黄陈澄	大专	计算机网络技术	安装工程师	一级注册造价工程师	工程师	
23	李 静	本科	工程管理	安装工程师	一级注册造价工程师	工程师	
24	姜 浩	大专	工程造价	安装工程师	一级注册造价工程师	工程师	
25	万 雄	大专	道路桥梁工程技术	安装工程师	一级注册造价工程师	/	
26	陈莹莹	本科	建筑工程	安装工程师	二级注册造价工程师	助理工程师	
27	张隆洲	大专	工程造价	安装工程师	二级注册造价工程师	/	
28	王千惠	本科	工程管理	安装工程师	造价员	高级工程师	
29	曲洪旭	本科	给排水科学与工程	安装工程师	二级注册造价工程师	助理工程师	
30	马龙翔	本科	电气工程及其自动化	安装工程师	二级注册造价工程师		
31	罗加达	大专	工程造价	安装驻场工程师	二级注册造价工程师	助理工程师	



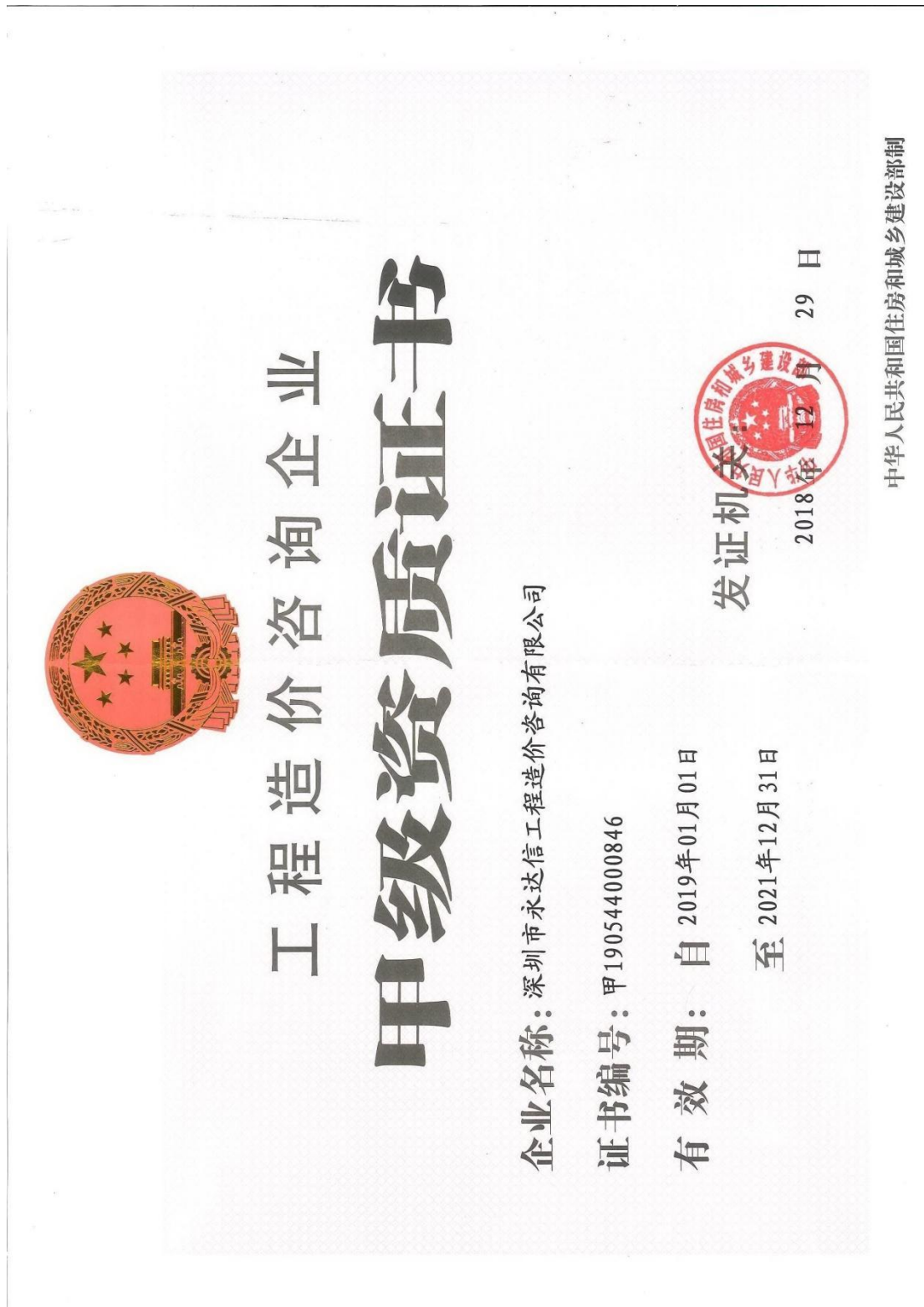
相关证书:

1、营业执照

	
营 业 执 照	
(副 本)	
统一社会信用代码 91440300715289653K	
名 称 深圳市永达信工程造价咨询有限公司	成 立 日 期 2000年04月03日
类 型 有限责任公司	住 所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408
法定代表人 曹新宇	
重 要 提 示 1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。 2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。 3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。	 登 记 机 关 2019 年 03 月 28 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制

2、资质证书



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. 本证书有效期限三年。

企业名称	深圳市永达信工程造价咨询有限公司			
企业住所	深圳市福田区车公庙天安创新科技广场一期A栋1602			
成立日期	2000年04月03日			
企业类型	有限责任公司			
注册资本	1002万元人民币			
统一社会信用代码	91440300715289653K			
法定代表人	姓 名	潘玲曼	职称	高级会计师
技术负责人	姓 名	曹新宇	职称	高级工程师
	造价工程师注册证号	建[造]01440002537		
资质证书号	甲190544000846			
资质有效期限: 自 2019年01月01日至 2021年12月31日				
业务范围: 工程造价咨询企业依法从事工程造价咨询活动, 不受行政区域限制。 甲级工程造价咨询企业可以从事各类建设项目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) 建设项目合同价款的确定 (包括招标工程工程量清单和标底、投标文件的编制和审核); 合同价款的签订与调整 (包括工程变更、工程洽商和索赔费用的计算) 及工程款支付、工程结算及竣工结 (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。				

资 质 变 更 栏

企业住所变更为: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408。
 法定代表人变更为: 曹新宇。

变更核准机关 (章)
 2019年 02月 22日

变更核准机关 (章)
 年 月 日

变更核准机关 (章)
 年 月 日

索引号: 000013338/2021-00275

发文单位: 住房和城乡建设部办公厅

文件名称: 住房和城乡建设部办公厅关于取消工程造价咨询企业资质审批加强事中事后监管的通知

文号: 建办标〔2021〕26号

主题信息: 标准定额

发文日期: 2021-06-28

有效期:

主题词:

住房和城乡建设部办公厅关于取消 工程造价咨询企业资质审批 加强事中事后监管的通知

选择字体: [大 - 中 - 小] 发布时间: 2021-06-29 16:49:00 分享:  

各省、自治区住房和城乡建设厅，直辖市住房和城乡建设（管）委，新疆生产建设兵团住房和城乡建设局，国务院有关部门建设工程造价管理机构，各有关单位：

为贯彻落实《国务院关于深化“证照分离”改革 进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号），持续深入推进“放管服”改革，取消工程造价咨询企业资质审批，创新和完善工程造价咨询监管方式，加强事中事后监管，现就有关事项通知如下：

一、取消工程造价咨询企业资质审批。按照国发〔2021〕7号文件要求，自2021年7月1日起，住房和城乡建设主管部门停止工程造价咨询企业资质审批，工程造价咨询企业按照其营业执照经营范围开展业务，行政机关、企事业单位、行业组织不得要求企业提供工程造价咨询企业资质证明。2021年6月3日起，住房和城乡建设主管部门不再办理工程造价咨询企业资质延续手续，到期需延续的企业，有效期自动延续至2021年6月30日。

二、健全企业信息管理制度。各级住房和城乡建设主管部门要加强与市场监管等有关部门沟通协调，结合工程造价咨询统计调查数据，健全工程造价咨询企业名录，积极做好行政区域内企业信息的归集、共享和公开工作。鼓励企业自愿在全国工程造价咨询管理系统完善并及时更新相关信息，供委托方根据工程项目实际情况选择参考。企业对所填写信息的真实性和准确性负责，并接受社会监督。对于提供虚假信息的工程造价咨询企业，不良行为记入企业社会信用档案。

三、推进信用体系建设。各级住房和城乡建设主管部门要进一步完善工程造价咨询企业诚信长效机制，加强信用管理，及时将行政处罚、生效的司法判决等信息归集至全国工程造价咨询管理系统，充分运用信息化手段实行动态监管。依法实施失信惩戒，提高工程造价咨询企业诚信意识，努力营造诚实守信的市场环境。

四、构建协同监管新格局。健全政府主导、企业自治、行业自律、社会监督的协同监管格局。探索建立企业信用与执业人员信用挂钩机制，强化个人执业资格管理，落实工程造价咨询成果质量终身责任制，推广职业保险制度。支持行业协会提升自律水平，完善会员自律公约和职业道德准则，做好会员信用评价工作，加强会员行为约束和管理。充分发挥社会监督力量参与市场秩序治理。鼓励第三方信用服务机构开展信用业务。

五、提升工程造价咨询服务能力。继续落实《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》（发改投资规〔2019〕515号）精神，深化工程领域咨询服务供给侧结构性改革，积极培育具有全过程咨询能力的工程造价咨询企业，提高企业服务水平和国际竞争力。

六、加强事中事后监管。各级住房和城乡建设主管部门要高度重视工程造价咨询企业资质取消后的事中事后监管工作，落实放管结合的要求，健全审管衔接机制，完善工作机制，创新监管手段，加大监管力度，依法履行监管职责。全面推行“双随机、一公开”监管，根据企业信用风险分类结果实施差异化监管措施，及时查处相关违法、违规行为，并将监督检查结果向社会公布。

住房和城乡建设部办公厅

2021年6月28日

（此件主动公开）

3、房产证



粤（2018）深圳市不动产权第 0159175 号		附 记
权利人	深圳市永达信工程造价咨询有限公司(91440300715289653K)	市场商品房。该权利人于2018年07月30日购买该商品房。 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。
共有情况	单独所有	
坐落	福田区车公庙天安创新科技广场B栋1408	
不动产单元号	440304007003GB00038F00030029	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	工业用地/厂房	
面积	建筑面积：817.93平方米	
使用期限	50年，从1988年11月16日至2038年11月15日止	
权利其他状况	1. 宗地号：B115-0047，宗地面积：49019.3平方米 2. 套内建筑面积：706.01平方米 3. 竣工日期：2002年1月11日 4. 登记价人民币21190113元 5. 共有情况：无	