

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： 华联世纪工程咨询股份有限公司

日期： 2026年07月08日



投标函

致 深圳湾区城市建设发展有限公司：

根据已收到贵方的 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 招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件前附表规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

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

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

3. 我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期限内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方的投标担保将全部被没收。

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

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

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

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

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

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

本投标函同时作为法定代表人证书和法人授权委托书。

投标人名称：华联世纪工程咨询股份有限公司

法定代表人：查世伟

授权委托人：陈菊梅

单位地址：广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号6-8层 邮编：510000

联系电话：13728776964 传真：020-83643125

日期：2026 年 07 月 09 日

一、投标人的同类工程经验

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.	深圳市坪山城投置 业有限公司	坪山区体育公园项目-全 过程造价咨询	2025. 07. 10	是	是
2.	汕尾市万德隆投资 有限公司	愉憬湾项目全过程造价 咨询服务	2024. 9. 26	是	是
3.	广州市增城区城兴 投资发展有限公司	增城开发区南香雅居项 目全过程造价咨询服务 【全过程】	2024. 1. 29	是	是
4.	广州开发区揽新投 资有限公司	KXC-D2-2 地块建设项目 (原广州富大松日大楼项 目)【全过程】	2023. 7. 7	是	是
5.	广州元乐房地产开 发有限公司	黄埔区 CPPQ-A5-1 地块 项目【全过程】	2023. 9. 12	是	是
6.	广州元居房地产开 发有限公司	黄埔区 CPPQ-A4-3 地块 项目（长岭*雅居建设项 目）【全过程】	2023. 02. 10	是	是
7.	广州玉岩置业投资 有限公司	黄埔区有轨电车 1 号线 玉岩停车场上盖综合开 发项目【全过程】	2021. 03. 19	是	是
8.	广州市增城区城苑 投资发展有限公司	广州市增城区荔湖街新 城大道东侧 18005200A24018 号地块 建设项目【全过程】	2025. 07. 14	是	是



9.	广州元博产业园投资有限公司	广州知识城广场四期全过程造价咨询服务【全过程】	2021. 09. 23	是	是
10.	清远市景湖置业投资有限公司	清远天骄臻境(一期)项目【全过程】	2022. 9. 8	否	是

1. 坪山区体育公园项目-全过程造价咨询

中标通知书

标段编号： 4403922025042900501Y001

标段名称： 坪山区体育公园项目-全过程造价咨询

建设单位： 深圳市坪山城投置业有限公司

招标方式： 公开招标

中标单位： 华联世纪工程咨询股份有限公司

中标价： 520.7989万元

中标工期（天）： 按招标文件要求执行

项目经理（总监）：

本工程于 2025-04-30 在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构（签章）：

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）：

打印日期：2025-06-16



查验码：JY20250604513878

查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html>



合同编号：

建设工程造价咨询委托合同

工程名称：坪山区体育公园项目-全过程造价咨询

工程地点：坪山区碧岭街道东部的沙湖社区，锦龙大道与振
碧路交汇处西北侧的三角形地块内

委托单位：深圳市坪山城投置业有限公司

咨询单位：华联世纪工程咨询股份有限公司

建设工程造价咨询委托合同

第一部分 协议书

委托人（委托单位）：深圳市坪山城投置业有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5EQB7Y3X

法定代表人：苏腾查

住所：深圳市坪山区龙田街道竹坑社区翠景路 37 号坪山城投智园 A 栋 A1701

咨询人（咨询单位）：华联世纪工程咨询股份有限公司

统一社会信用代码：914400007278743825

法定代表人：查世伟

住所：广东省广州市越秀区盘福路医国后街 1 号大院自编 1 号 6-8 层

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 坪山区体育公园项目-全过程造价咨询服务事项 协商一致，订立本合同。

一、委托人委托咨询人为以下工程提供全过程造价咨询服务：

（一）项目名称：坪山区体育公园项目（以下简称“本工程”或“本项目”）

（二）工程地点：坪山区碧岭街道东部的沙湖社区，锦龙大道与振碧路交汇处西北侧的三角形地块内。

（三）工程概况：本项目位于深圳市坪山区碧岭街道东部的沙湖社区，锦龙大道与振碧路交汇处西北侧的三角形地块内。主要包含一座 15000 座综合型甲级体育馆、设施齐全的国家羽毛球队训练基地、面向大众的全民健身中心与配套商业，为全龄段、专业与大众等不同人群提供体育参与的场所。



项目用地面积为 126591.68 m²，地上建筑最高层数为 22 层，最高建筑高度为 88.3m。总建筑面积为 164600 m²，其中规定建筑面积为 125600 m²（包含体育设施 98000 m²、商业 8000 m²、宿舍 17400 m²、食堂 2000 m²、片区汇聚机房 150 m²、单元机房 50 m²），核增建筑面积为 39000 m²。

工程总投资 177924.63 万元，建筑安装工程费暂定 123729.82 万元（扣除地基基础工程部分），资金来源为社会投资，国有资金 100%。

（四）工作范围：

负责本工程相关招标控制价（预算）编制、本工程施工过程中相关咨询服务及结算审核等造价咨询服务工作，具体包括但不限于以下工作内容：

1、编制工程量清单及招标控制价（除土石方、基坑支护及桩基础工程以外，含施工阶段相关服务类项目招标控制价编制），并提供综合单价分析表，工程量计算书及计算模型；

2、根据委托人需要编制施工图预算；

3、提供主要材料设备数量、价格清单及主要材料设备的询价报告（要求每项主要材料或设备原则上应提供不少于 3 家供应厂家询价书）；

4、协助委托人确定主要材料设备的推荐品牌，及时完成电子评标需用的招标控制价文件的编制及其它在招投标过程中需由造价咨询单位完成的工作；

5、参与招标答疑；

6、复核施工招标中标人的商务标，负责审核投标报价和商务标澄清；

7、编制投资动态成本汇总表；

8、核算施工工期，协助委托人完成施工招标并签订施工合同。施工过程中，参与工程量计量及工程款支付的复核工作；

9、编制变更估算（除土石方、基坑支护及桩基础工程以外），根据不同的变更方案提供测算意见；

10、负责审核工程（除土石方、基坑支护及桩基础工程以外）进度款、工程变更、工程索赔、现场签证的费用，对工程变更及合同争议的鉴定与索赔；并协助向相关主管部门及审计部门报备；



11、审核工程过程结算、竣工结算（除土石方、基坑支护及桩基础工程以外），审核工程其他费等结算，协助完成结算及审计工作；

12、根据委托人安排参加必要的工程例会或到工地现场，参与解决工程造价有关事宜；负责委托人全过程成本控制，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，并提出相关改善建议、成本纠偏方案和措施；

13、结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析及项目后评价；

14、配合委托人对施工、设计等分包单位进行履约评价；

15、提供施工图设计阶段和施工阶段的成本优化建议；

16、委托人合理要求办理与本工程造价咨询服务有关的其他一切事务。

二、造价咨询工作内容

（一）全过程造价咨询服务要求，包括但不限于：

1、出席会议：根据委托人需要，出席和成本控制、工程造价有关的设计会议、工程会议、成本会议，并提出成本控制相关建议及方案。

2、市场调研：根据本工程需要，及时进行市场调研工作，并收集相关信息资料，包括但不限于：

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

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

3、在提供服务的过程中按实际需要调整工作内容，配合项目的发展计划及满足委托人的要求。

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

5、在成本控制方面主动提醒委托人注意相关问题，并提供降低工程成本的合理方案。

（二）全过程造价咨询服务阶段性要求，包括但不限于：



1、施工图设计及招标阶段

- (1) 协助制定合理的工程界面划分、合同格式等。对实施的合约进行成本归集，进行全费用目标成本对比分析。
- (2) 负责现有的工程量清单\定额\信息价外的成本数据整理，并形成有效成果文件。
- (3) 配合施工图设计：
- a、分析各分项工程的施工图是否将设计造价控制在批复概算内。若发现设计造价超出批复概算，咨询人应及时提交书面报告，分析偏差原因，提出造价减省建议。
- b、检查图纸的可计价性，从工程量、计价角度对设计图纸的质量进行评价和校审，并书面提出其中存在的图纸疑问。
- c、当设计单位更新此阶段的图纸版本后，咨询人应重复上述工作，直至此阶段最终图纸的设计造价满足委托人成本控制要求。
- (4) 配合编制招标文件：
- a、提供详细的工程界面描述、类似工程的造价规范，供委托人参考；
- b、协助委托人审核招标项目的招标文件和设计图纸，当委托人需要招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，咨询人应配合委托人并满足其要求；
- c、编制工程量清单（列明项目及工程量）、招标控制价，计算标准工期，并提供综合单价分析表、措施费项目分析表、主要材料设备的数量、价格（包括暂定价）清单及定价依据等详细计算清单；
- d、如果需要与投标单位对增补的工程量进行核对时，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，并将计算底稿及审核结果报送委托人，同时提供成果文件的电子文档及工程量计算底稿。
- (5) 其他：
- a、协助委托人进行招标答疑。

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

c、协助委托人与投标人进行报价和合同条件的议标。

d、根据委托人需要，在发出中标通知书前及/或合同签署完成后，由咨询人向合同各签署方、监理等相关单位进行最终合同文件与工程量清单及单价表交底。

e、若委托人采用工程量清单招标模式，咨询人在收到经委托人确认的施工图后，应进行招标控制价编制工作，并报委托人审核。若委托人采用模拟清单或其他方式招标，则咨询人应在收到经委托人确认后的施工图后进行全部工程量的重新计量工作，并与承包商进行核对，协助委托人与承包商签订补充协议。

3、施工阶段

(1) 对应施工中的合约规划进行合约分判和招标采购计划实施情况及总结,对实施的合约进行全费用目标成本动态回顾、分析和纠偏。

(2) 负责施工中的工程量清单\定额\信息价外的成本数据整理，并形成有效成果文件。

(3) 评估已完成工程量并提供工程进度款付款证书。付款申请审核，依据委托人与承包单位签订的合同、承包单位的申请资料、每月工程现场已完实际进度和材料、设备到场数量及监理意见，对每月应支付给承包单位的工程进度款的发放进行付款审批，并提供工程进度款付款证书。

(4) 变更及索赔处理：

a、对委托人或设计单位考虑中的变更建议，及时估算变更费用，提供每种变更方案对应造价的估算，并提供材料、设备等价格信息及合理建议，以供委托人决策。

b、及时处理正式签署的变更文件，如设计变更、工程变更、现场签证等，计算变更金额并报委托人审核，变更价款审核时间以委托人要求为准。而后根据委托人审核意见与承建商进行商讨达成协议。



议，或协助委托人与承建商达成协议。

c、配合完成重大变更的审核、备案工作。

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

e、设计变更与现场签证符合流程。收到变更、指令单后，咨询人现场代表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。

f、现场发生索赔及反索赔时，负责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) 对承建商可能提交的任何索赔事项进行评估，根据委托人需要编制评估报告，并协助委托人与承建商达成协议。

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

(7) 成本报告：每月编写关于工程费用的成本报告，内容包括但不限于：

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

b、说明工程造价近期变化情况及主要原因。

c、说明变更发生情况、大宗甲供材料进场情况、市场造价信息分析等。

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

e、根据项目需要就每月更新后的造价情况及工程进度计划编制月度资金流量表。

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

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

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

4、竣工结算阶段

（1）对已完工程的合约规划进行合约分判和招标采购计划实施情况的分析与总结，进行全费用目标成本动态的总结。

（2）当工程完工后，依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同及其它相关文件资料，编制工程结算，完成工程结算审核，并完成报委托人或其委托的第三方机构的结算审定工作。

（3）与施工单位进行核对及确认，就核对中争议的问题进行记录并发函要求澄清，并与委托人、承包单位等召开专题会议解决争议，将上述内容编入结算表。

（4）在审核过程中，对涉及成本和技术的疑点发函给委托人、监理单位、设计单位，将澄清结果纳入审核意见。

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

（6）结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析和项目成本总结。

（7）根据委托人需要，计算详细的工程造价指标，参与财务决算，并编制书面分析报告。

（8）配合委托人完成办理三算单业务。

5、保修阶段

（1）在工程竣工验收合格后缺陷责任保修期内，依据合同文件或市场价格，提供工程缺陷整改方案所涉及的造价评估及相应扣款意见。



6、其他：

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

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

（3）收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件，及时通知委托人，对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析，向委托人预警。

（4）提供材料、设备、工程等造价信息的咨询，协助委托人获取、分析成本指标。

（5）接受委托人关于制度等方面的培训。

（6）对有关本工程在结算、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，向委托人提供评估咨询服务。

（7）咨询人根据投标文件中技术标中相关内容提供造价咨询服务。

三、咨询服务酬金

1、本项目为【深圳市欣羽体育开发有限公司】委托委托人全过程代建。本工程所涉服务费用均由【深圳市欣羽体育开发有限公司】（以下简称“付款义务人”）直接支付给咨询人，委托人对咨询人承担关于付款方面的任何责任。本项目付款前需签订三方协议，款项支付过程中，不排除因付款义务人的审批程序等因素导致款项支付延迟，咨询人已知悉并自愿接受该风险。

2、本工程造价咨询服务酬金（含税）暂定价为人民币 5207989.00 元（大写：伍佰贰拾万零柒仟玖佰捌拾玖元），其中不含税金额 4913197.17 元，增值税税额 294791.83 元（增值税税率 6 %），



委托人：深圳市坪山城投置业有限公司

地址：深圳市坪山区龙田街道竹坑社区
翠景路 37 号坪山城投智园 A 栋
A1701

法定代表人：

或委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

纳税人识别号：91440300MA5EQB7Y3X

咨询人：华联世纪工程咨询股份有限公司

地址：广东省广州市越秀区盘福路
医国店街 1 号大院自编 1 号
6-8 层

法定代表人：

或委托代理人：

电话：

开户银行：广发银行股份有限公司广州
分行

账号：9550880066641000231

纳税人识别号：914400007278743825

合同签订地点：深圳市坪山区

合同签订日期：2025 年 7 月 19 日

第三部分 专用条款

第二条 本合同适用的法律、法规及工程造价计价办法和规定：

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及深圳市补充规范、定额套用《土石方与地基基础工程消耗量标准(2024)》《深圳市建筑工程消耗量定额（2024）》《建设工程施工机械台班消耗量标准(2024)》技《深圳市装饰工程消耗量定额 2020》《深圳市安装工程消耗量定额 2020》《深圳市房屋修缮工程消耗量定额（2024）》《深圳市市政工程消耗量定额 2017》《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额（2017）》；利润、安全文明施工措施费、规费等按照《深圳市建设工程计价费率标准（2023）》相应专业工程的推荐费率及相关规定以及与建设工程相关的法律、法规等。

合同履行期间，若有新政策、新法规、新计价办法和规定等，咨询人应按照新的依据执行。

第四条 咨询人指派造价工程师负责本工程咨询工作，咨询人项目负责人姓名：湛永庭，职务：项目负责人，电话（7*8 小时）：18688869945，邮箱：2282392275@qq.com，其主要职责：1、负责各方的沟通联系；2、代表咨询人全权负责组织落实完成全过程造价咨询工作；3、出席与造价咨询工作相关的会议，并提出成本控制相关建议、方案等相关建议。未经委托人事先书面同意，咨询人不得更换项目负责人，否则咨询人需按合同约定承担违约责任。

第七条 委托人提供给咨询人的图纸、委托人为实施工程自行编制或者委托编制的技术规范以及反映委托人要求的或其他类似性质文件的知识产权属于委托人，咨询人可以为实现本合同目的而复制或者以其他方式使用此类文件，但不能用于本合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，咨询人不得为了本合同以外的目的而复制或者以其他方式使用或将之提供给任何第三方。

咨询人为履行本合同约定而编制的成果文件，其知识产权归属于委托人，咨询人仅享有署名权。未经委托人书面许可，咨询人不得以任何形式利用该等成果。否则，应当向委

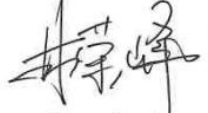


坪山区体育公园项目-主体工程施工总承包 招标控制价编制报告书

建设单位：深圳市欣羽体育开发有限公司/深圳市坪山城投置业有限公司

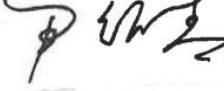
编制金额：1262955221.11元

（大写）：壹拾贰亿陆仟贰佰玖拾伍万伍仟贰佰贰拾壹元壹角壹分

编制人（签章）：

复核人（签章）：

审定人（签章）：

单位负责人：

华联世纪工程咨询股份有限公司

2025年11月12日





招标控制价公示表

工程名称	坪山区体育公园项目-主体工程施工总承包
招标控制价	<u>126295.522111</u> 万元
投标报价上限	招标控制价净下浮 <u>5</u> %，即： <u>121018.736076</u> 万元
安全文明措施费	<u>2976.801419</u> 万元
不可竞争费合计	<u>20759.801419</u> 万元
截标时间	年 月 日

备注（深府（2015）73号文要求公示的其他内容）：

1、主要材料价格采用《深圳市建设工程价格信息》2025 年第 9 期。

2、分部分项工程量清单计价合计：90046.804463 万元；

措施项目清单计价合计：11200.820733 万元（其中安全文明措施费 2976.801419 万元）；

规费：3569.318680 万元；

税金：3545.328305 万元；

暂列金额：3500.000000 万元；

专业工程暂估价：14283.000000 万元；

余土弃置费：150.249930 万元；

设备及工器具购置费：0.00 万元。

不可竞争费用：20759.801419 万元（其中安全文明措施费 2976.801419 万元，暂列金额：

3500.000000 万元，专业工程暂估价：14283.000000 万元）。

注册造价工程师执业专用章：_____



晋朝峰

编制单位（公章）：



湛永庭

招标人（公章）：



日期：2025 年 11 月 12 日

2. 愉憬湾项目全过程造价咨询服务

愉憬湾项目全过程造价咨询服务中标公告

浏览：34 发表时间：2024-09-24 15:44:35

愉憬湾项目全过程造价咨询服务中标公告

一、项目名称：愉憬湾项目全过程造价咨询服务

二、中标信息

中标单位名称：（主）华联世纪工程咨询股份有限公司（成）广东善旭建设工程咨询有限公司

中标单位地址：广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号6-8层、汕尾市城区香湖路碧桂园柏丽湾商业街55-56号商铺之一（自主申报）

中标金额：全过程造价咨询投标报价下浮率：4.00%；

全过程造价咨询投标报价（元）：¥13050778.16；

招标代理服务投标报价下浮率：4.00%。

三、主要标的信息

序号	中标单位名称	服务名称	服务范围	服务要求	服务时间	服务标准
1	（主）华联世纪工程咨询股份有限公司 （成）广东善旭建设工程咨询有限公司	愉憬湾项目全过程造价咨询服务	详见招标文件	详见招标文件	详见招标文件	详见招标文件

XMZ[241100]-15230001]

愉憬湾项目
全过程造价咨询服务合同

委托人：汕尾市万德隆投资有限公司（以下简称“甲方”）

地址：

电话：

法定代表人：

受托人：华联世纪工程咨询股份有限公司（牵头单位）（以下简称“乙方”）

地址：

电话：

法定代表人：

受托人：广东善旭建设工程咨询有限公司（成员单位）（以下简称“乙方”）

地址：

电话：

法定代表人：

鉴于愉憬湾项目（以下简称“本项目”）开发建设需要，现甲方委托乙方为该项目的提供全程开发咨询与专业技术支持服务。

为明确双方责任义务，特订立本委托合同，以资双方共同遵守执行。

第一条 项目基本情况

1. 项目名称：愉憬湾项目（以下简称“本项目”）。
2. 项目地点：项目地块位于汕尾市城区红海东路北侧、香洲路西侧。
3. 项目概况：本项目位于汕尾市城区红海东路北侧、香洲路西侧，项目规划总用地面积 147419 平方米，绿化率 25%，综合容积率 5.31，项目总建筑面积 1050721 平方米，计容总建面为 782793 平方米。本项目共七期，本次招标范围为前六期。

第二条 工作内容及服务范围

1. 一期、二期、三期、四期、五期、六期的全过程造价咨询服务。（不含已经签订的合同项目的招标服务及合同签订服务），包括但不限于下表内容：

项 目		工作内容及要求
一、项目前期阶段设计阶段		
1	方案成本测算	1.1.1按招标人要求按时提供不同设计方案的测算结果。 1.1.2依据自身专业能力，对土建工程、加固工程、外饰面工程、机电工程、精装工程、园林景观工程、大/小市政工程等各专业工程的方案优化提供合理化意见与建议，并提供不同方案详细测算。 1.1.3按招标人要求按时提供方案图及施工图设计阶段详细测算结果，并与市场近期同类型产品成本指标进行对比，提出合理化意见与建议。 1.1.4协助招标人进行施工图纸的审核工作，提供图纸审核意见，对招标人提供的产品标准能提出合理化建议。 1.1.5按招标人要求配合进行设计阶段、施工阶段、结算阶段等各阶段的成本测算工作。 1.1.6:制定整体及分期项目概算、项目预算、目标成本，制定项目整体成本控制方案。
2	图纸会审	进行全面图纸会审，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。
二、招标阶段		
1	招标清单、招标文件编制	编制本项目的合约规划及招采计划，根据本项目合约规划、招采计划及相关施工图纸，完成所有承包工程合同及供应合同的招标清单编制工作、招标文件编制工作，包括但不限于按照图纸及工程量计算规则而完成清单编制及根据甲方要求做出所需的修改，并采取一切必要措施加快工程量清单的编制工作或根据甲方要求标前完成工程量清单双向计量，以确保甲方招标工程的工程范围准确，清单编制及时、准确、无重复无漏项；如果需要与投标单位对增补的工程量进行核对时，咨询公司安排人员及时、认真完成工程量的核对，必要时做相关分析报告、指标分析表，并将计算底稿及审核结果报送甲方。 成果要求：（1）投标人须审核图纸是否达到招标要求的深度，检查图纸之可报价性，并书面提出其中存在的图纸疑问。 （2）投标人须按照招标人要求按时提供工程量清单，并同时向招标人提供含量分析表（Excel或Word电子版文件）。 （3）暂定合同清单，乙方须依据自身专业知识及参照类似工程，提供相对准确的工程量清单，并在收到正式施工图纸后1个月内（总承包工程为3个月）完成图纸重计量量及核对工作，双方签署确认书。 （4）经重计量后的工程量清单，乙方须提供核对记录、含量表及技术经济指标等招标人所需的各式分析报告（包括Excel或Word电子版文件、采用软件计算工程量的需同时提供相应的计算模型及软件版和Excel版的计算底稿等）。 （5）非暂定工程量招标的工程量清单，乙方需提供提供含量表及技术经济指标等分析报告（包括Excel或Word电子版文件、采用软件计算工程量的需同时提供相应的计算模型及软件版和Excel版的计算底稿）。
2	招标答疑	配合完成各项招标过程中发生的图纸答疑及工程量清单答疑，包括但不限于工程量、计量规则、工程子目等，招标答疑回复及时、准确，对各项招标过程中出现的招标范围调整、清单错项、漏项及时调整招标文件及工程量清单，并交招标人审核。 招标答疑回复准确，并包括对工程量清单计价原则中不完善之处或不利于合同履行管理操作的内容做出所需修改。所有招标项均须编制招标参考价，开标前出具招标参考价，并向招标人提供书面的招标参考价编制依据。 根据招标人要求参加答疑会，并记录会议纪要
3	清标评标	投标人须完成本项目所有招标工程的评标工作，包括负责各轮回标资料的清标(含审查分析全部投标文件包括招标过程的往来函件、算术错误复核分析、错漏报价项目分析、投标价合理性分析、非合理/合理偏低或偏高单价分析、不平衡报价分析、合同条款偏离分析等)、提供投标澄清问卷、清标单价分析表、合同及造价事项之评标报告及于其中提供解决方案，提供外部价格数据对比，完成与投标人各股东方提供的历史价格对比，供招标人评标参考；并负责于工程定标前，配合招标人完成经济标的评定。

		按照招标人要求时间节点和质量提供成果文件：（1）本项目所有招标工程的回标文件的算术复核、合约上是否响应标书要求的比较与分析、报价上是否有投标技巧分析及报价合理性等分析并按招标人要求提供分析报告； （2）投标人须编制本项目所有招标工程的商务澄清疑问卷，解决回标中商务上的风险点，以减少合同条款及价格上的潜在风险；	
4	合同编制及协助商务谈判	投标人须编制正式全套的合同文件，并协助招标人进行相关合同商务谈判及合同签订工作，投标人需在各施工合同签订后5个工作日内，组织招标人、承包商进行合同交底，合同交底的内容及标准应满足招标人的要求。 投标人须按招标人要求对合同进行拆分、分摊，配合招标人完成合同系统录入工作。	
5	配合备案合同签署	负责编制总包备案合同的清单，以及配合招标代理公司审核施工单位建筑市场投标文件。	
6	合约变动	项目开展过程中如有本工程建安外的设计类、行政类、勘察检测类、营销类、管理类等项目所涉及的全部合同价格审核，相应所需完成的工作均需由咨询公司完成并含于本合同包干综合单价中。	
三、施工过程管理			
1	总承包工程、EPC工程重计量	按施工设计图纸以及合同约定的计量原则，详细列出各子目工程量及单价，报甲方后，按甲方要求时间与施工单位核对，并提供双方核对确认后的施工图重计量成果文件及按甲方要求格式的指标分析表格。重计量启动会后，须在以下时限内与施工方完成施工图预算核对，并修正合同金额。 不排除重计量核对期间要求安排人员到甲方指定地点进行全封闭式（不允许缺席或同时经办其他工作）对量。 如因投标人原因造成总承包工程重计量延误，每延误一天，招标人可对投标人进行处罚，处罚金额为2000元/日历天。	
		时间(日历天)	合同名称
		90	总承包工程合同、EPC工程合同
2	设计变更、工程变更的管理	完成估算（预评估时间一般不得超3天），并提供设计、工程变更的合理化建议；设计和工程人员发起指令单后，现场咨询自行处理或转交其他专业人员处理。咨询造价审核时间最多不能超过2天。现场发生索赔及反索赔时，咨询公司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，须审核变更洽商并招标人进行变更洽商商务谈判。	
		设计变更与工程变更流程符合性，对工程中发生的新增合同及新增单价进行询价审核，并出具审核报告。	
		设计变更与工程变更的审核，设计变更与工程变更内容准确性、严谨性；收到变更单后，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；对具有代表性的变更签证，按照委托方要求的格式编写案例	
		完工办理及时性；变更内容完工后，现场咨询需督促施工方在5个日历天内报送签证。然后根据变更单上监理和项目部确认的工作内容，完成与施工单位的核对。最后将完整的资料（含变更、签证估价表、施工方上报预算、双方确认价、附图及图差计算等）上报成本对接人。	
		与施工单位核对设计变更、工程变更，并将核对结果报招标人审核	
		一单一结：收到完工确认单纸版资料及费用上报明细后，现场咨询审核并与施工单位核对相关价款，并将核对后的变更审核明细、计算过程及成果文件交由甲方成本对接人。在收到施工单位报送变更费用资料后20日历天内完成审核和核对，其中预估金额大于10万的变更（包括工程变更、设计变更）须在完工确认后15日历天内需完成核对，并交由招标人的代建单位对接人。如因投标人原因造成变更结算延误，每延误一天，招标人可对投标人进行处罚，处罚金额为500元/日历天。	
		根据招标人要求，针对不同设计方案或材料设备选型建议进行询价及成本估算和运用价值工程完成方案经济性对比分析，并总结相关造价指标。	
按月编制项目总造价分析报告，适时反映整个项目招投标情况、定价与估算价差异、合同签订及执行情况、洽商变更情况、已完工程量和工程款支付情况、项目动态建造成本及与建造成本的指标分析对比等，适时反映项目整体最新合同签订执行情况及项目建造成本状况等。			

		依据招标人与承包商签订的合同进行付款审核，付款审核应按时完成
		负责变更台账的建立、更新、维护、登记等工作。
3	资金计划及付款管理	负责审核总包及其他分包月度报量及编制月度资金计划。本工程的中期付款将由乙方负责，付款审核准确、严谨，付款审核时间：总承包工程/机电工程中期付款审核时间：小于7天（其中竣工前3个月小于4天）；其它工程：4天（其中竣工前3个月小于3天）
4	合同台账	审核合同付款，登记付款台账。
		负责合同台账的建立、更新、维护、登记等工作
5	其他工作要求	含驻场工程师3位
		负责组织所有专业预算、索赔的审核及洽谈工作，并应详细分析分歧金额产生原因、双方依据及建议审核额
		编制施工图阶段降低造价建议书
		按甲方要求配合工程进度选派专业咨询人员赴工地参加会议、勘察现场等，并提供专业意见；
		完成项目日常报表以及招采、成本数据的整理及上报，每月完成目标成本的动态更新。
四、预结算管理		
		预结算资料完整
		预结算及时、准确
1	预结算管理	按照甲方的要求进行预算的编制、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： 1) 按甲方与施工单位签订的施工合同等资料编制竣工结算书（初稿），报甲方初步审核。 2) 根据甲方初步审核意见，编制竣工结算书（修订稿）（如有），报甲方备案，并根据此竣工结算书（修订稿）与施工单位核对。 3) 根据双方核对意见编制竣工结算书（核对稿），报甲方最终审核。 4) 根据甲方最终审核意见编制竣工结算书（最终稿），报甲方存档。 5) 根据上述各竣工结算书（初稿）至（最终稿）编制竣工结算报告。 6) 竣工结算报告包括但不限于以下内容：结算报告目录及编制说明、竣工结算书（最终稿）、与施工单位核对完成的变更费用明细、组价明细及结算书、工程验收单或移交证明、竣工图纸、施工用水电费缴费证明、项目工程最终的成本分析报告等。 7) 竣工结算报告应由乙方项目经理签字并由乙方盖章（公章）。 提供最终结算帐目表，编制本项目工程最终的成本分析报告。 8) 根据招标人结算要求，项目总承包工程、EPC工程在项目集中入住后6个月内完成；其他专业分包工程在项目集中入住后3个月内完成。 9) 乙方须计算变更洽商、施工图纸与招标图纸差异，考虑暂定数量、暂定金额、暂定单价等金额调整，将审核完的结算先报招标人审核，在甲方同意后提交完整的最终结算帐目表； 10) 乙方结算完成后一个月内，投标人须按招标人要求进行结算项目的成本后评估，对项目成本做结算分析，出具各专业工程主要材料、用工等的《用量汇总表》、《含量指标分析表》等成本后评估分析报告 11) 如因投标人原因造成预结算时间延误，每延误一天，招标人可对投标人进行处罚，处罚金额为2000元/日历天。
五、成本工作		
		负责目标成本的编制、动态成本月报填报及竣工结算后成本分析工作。
六、配合审计工作		
		包括但不限于按时配合审计；提供所需资料，回复审计疑问，与审计单位进行预算核对工作，核对后的数据修订调整及与施工方再次达成一致并形成书面文件等。以甲方成本管理制度体系的要求为准，配合甲方完成动态成本检查点一~四及成本后评估报告，并即时完善成本数据库的整理。
七、人员要求		
		1) 项目经理：要求项目经理必须具有5年以上相关工作经历并担任过类似项目负责人；项目经理须满足招标人的要求，对于不合格、不满意的项目经理，招标人有权无条件进行项目经理的调换；在本项目开发过程中，投标人未经招标人同意，不得随意更换项目经理，项目经理需具备一级造价师证书。 2) 要求团队人员至少涵盖土建安装两个专业，按不同经验成梯队出现，涵盖不同专业水平的造价师；投标人须确保安排至本项目的专职工作人员要据项目实际情况分阶段分配至现场配合不少于5人，并能根据招标人要求及时增派所需人员，安排本项目工作人员必须具有2年以上造价咨询工作经验，适应性强，能按招标人约定时间完成各项

	工作，能够根据招标人要求加班工作，能对招标人提供的标准招标文件、工程量清单及合同范本快速学习、领会并熟练掌握、应用，且需要三人长期驻场，合同价格包含服务时间为36个月，以招标人通知开始时间起算，招标人有权无条件进行驻场人员的调换。 3) 须提供各阶段拟安排之人力资源情况，并提供拟派工作团队的详细情况（包括姓名、专业、职称等内容）。投标人须保证为本项目安排的人力资源必定能满足项目各阶段的工作量的需求。 4) 须明确委派本公司何人担任本项目总协调人的角色，从开始到项目结束持续跟进本项目每个环节的工作。投标人不得随意更换此项目总协调人，投标人需确保在项目服务期内更换总协调人不超过2人次。 5) 项目组成员因自身原因离职，需提前一个月通知招标人，且投标人须保证补上成员必须拥有同等专业经验或以上，替代人员并须得到招标人的批准。 6) 项目组成员因休假、生病、家庭紧急事等原因不能出席有关会议，投标人须委派同等专业经验的人员或项目主管代表出席。 7) 须确保派出的工作团队主要人员在本项目工作过程中的完整性与连续性，未经招标人书面同意，不得随意更换工作团队的主要人员。若工作团队主要核心成员因客观原因确需人员替换的，拟替换人员须经甲方面试同意。若因拟替换人员无法满足甲方要求，导致工程项目受到影响的，甲方有权终止本合同。 8) 招标人有权观察并评估投标人工作团队主要人员的工作能力和表现，并有权要求投标人及时替换工作表现不佳的人员。 9) 投标人应同时具备编制工程量清单及招标文件的能力。 10) 能按照招标人提供的成本科目归集成本。
八、成果要求	(1) 有据可依：投标人提供之所有测算数据、标底单价等，均须能说明数据的来源、参考对象或组价明细等，以说明数据的合理性，招标人不接受无任何参照依据的经验数据。 (2) 对比：乙方提供之估算、概算、预算、结算等数据，均须与类似项目的成本数据进行对比、分析，说明差异原因并随工作成果出具对比报告。

2. 愉憬湾项目涉及的招标代理服务

包括拟定招标采购方案，向乙方提供招标前期的咨询服务；编制招标公告、招标文件、合同条款；发布招标公告，发布或发售招标文件等招标相关资料；组织标前投标人踏勘现场（如需要）、答疑、澄清；按有关规定组织开标、评标、定标活动，协助乙方处理异议及投诉等事宜；招标工作完成后，按乙方要求的套数提供招标代理全过程书面资料及电子文件；协助合同谈判和签订等。招标代理服务费由中标单位支付，不在本次合同价范围内，招标代理服务费参照按中华人民共和国国家发展和改革委员会颁发的计价格[2002]1980号、国家发改委[2003]857号及发改价格2011534号文规定以单项项目中标金额为基数采用差额累计法结合中标下浮率计算，由招标项目的中标单位按单项项目合同约定支付。

3. 配合委托方的诉讼事务，提供相关服务，协助委托方解决合同纠纷。

4. 造价咨询服务质量标准

按国家、省、市颁布的法律、法规及造价标准、定额、规范的规定，结合本项目的相关造价管理文件及甲方的相关要求。各标准、文件要求不一致的，以要求或者标准较高者为准。乙方对造价成果的真实性、完整性、合法性等负全部责任。

5. 造价咨询服务目标

总投资建安费不超过甲方招标控制价；设计概算、预算、过程审核、结算审核等精度须在甲方控制目标范围以内，概算控制预算，预算控制结算；过程控制准确，杜绝出现进度款超付现象；项目按期、高质完成，同时能取得良好的社会效益、环境效益、生态效益和经济效益。

第三条 文件的组成和解释

下列文件均为本合同的组成部分，彼此应能相互解释，互为说明。当出现相互矛盾时，组成本合同文件的优先解释顺序如下：

- ①在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；
- ②协议书；
- ③本合同专用条款；
- ④本合同标准条款；
- ⑤本造价咨询工作的招标文件；
- ⑥相关法律法规、定额标准等。

第四条 服务报酬

合同暂定金额¥ 13050778.16 元（大写：壹仟叁佰零伍万零柒佰柒拾捌元壹角陆分）其中：全过程造价咨询服务暂定金额 ¥ 7362274.79 元（大写：柒佰叁拾陆万贰仟贰佰柒拾肆元柒角玖分），税率 6 %，除税金额¥ 6945542.26 元；效益收费暂定金额 4374670.41元（大写：肆佰叁拾柒万肆仟陆佰柒拾元肆角壹分），税率 6 %，除税金额¥ 4127047.55 元；招标代理服务费参照按中华人民共和国国家发展计划委员会颁发的计价格[2002]1980号、国家发改委[2003]857号及发改价格2011534号文规定以单项项目中标金额为基数采用差额累计法下浮20%，并结合中标下浮率4%计算，由招标项目的中标单位按单项项目合同约定支付。

具体参照专用条款第二十四条。

第五条 委托服务期限及地点

1. 服务期限：暂定为 36 个月。签订补充协议增加驻场时间，但本项目总体咨询费用不能超过合同限额约定。（服务期自合同签订日期开始，具体时间可根据项目建设进度进行调整，如有调整双方另行协商并签订补充协议以明确）
2. 服务地点：委托人指定地点。

第六条 甲方代表与乙方项目负责人、各专业负责人

甲方代表：_____胡先生_0660-3333336_____

乙方项目负责人：_____湛永庭_020-37063433_____

土建专业负责人：谢栩 13924089519

安装专业负责人：黄春霞 13798178813

第七条 承诺

甲方向乙方承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款，按照本合同约定履行本合同项下的全部义务。

乙方向甲方承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款，按照本合同约定履行本合同项下的全部义务。

第八条 开户银行账号

1. 乙方签订本合同时使用的“开户银行名称、账户名称（简称户名）及账号”必须与技术投标书附表中所填写的“开户银行名称、账户名称（简称户名）及账号”一致、且账户不得是临时账户，合同签订后不得变更，否则甲方有权拒绝合同授予、有权停止工程款的拨付，所造成的一切后果由乙方承担。
2. 双方委托银行代收代付有关费用。乙方指定的有效银行账户如下：

牵头单位：华联世纪工程咨询股份有限公司

账户全称：_____华联世纪工程咨询股份有限公司_____

开户银行：_____广发银行股份有限公司广州分行_____

账户账号：_____9550880066641000231_____

成员单位：广东善旭建设工程咨询有限公司

账户全称：_____广东善旭建设工程咨询有限公司_____

开户银行：_中国农业银行汕尾凤山支行_

账户账号：_4425801040008555

甲方向上述账号汇出款项即视为甲方已履行付款义务，在协议履行过程中，因乙方账户原因（包括但不限于账号被注销、被冻结等）导致乙方无法收取款项的，由乙方承担相应后果和损失。

乙方开具等额合法有效发票并送达至甲方场所后，甲方履行付款义务，否则，甲方有权拒付。乙方不得因此延误咨询工作和履行本合同约定的其他义务。

第九条 争议的解决方式

本合同在履行过程中的争议，双方可协商、调解，不成时按下列第（二）种方式解决：

- （一）提交汕尾仲裁委员会仲裁；
- （二）依法向甲方所在地或工程所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十条 签订时间

本合同于 2024 年 月 日签订。

第十一条 签订地点

本合同在 广东省汕尾市城区 签订。

第十二条 其他

1. 招标投标建设工程属于国家强制管理的范围，双方当事人签订中标合同后不得任意进行变更。如发生确需变更的客观原因和法定情形时，必须按招标投标程序规定，进行变更登记备案，方可产生变更效力。
2. 双方履行完毕本合同责任义务后，本合同即行终止。
3. 本合同一式 捌 份，甲方执 叁 份、乙方执 伍 份，均具同等法律效力。
4. 本合同未尽事宜，经双方协商后可以另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：汕尾市万德隆投资有限公司

地址：

法定代表人（签名）：

或委托代理人：

纳税人类型：

纳税人识别号：91441500MA4UT2EG5X

乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司

地址：广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号6-8层

法定代表人（签名）：

或委托代理人：

纳税人类型：一般纳税人

纳税人识别号：914400007278743825

乙方：广东善旭建设工程咨询有限公司

地址：汕尾市城区香湖路碧桂园柏丽湾商业街55-56号商铺之一（自主申报）

法定代表人（签名）：

或委托代理人：

纳税人类型：小规模纳税人

纳税人识别号：91441502MADHYUF84N

签订日期：2024 年 9 月 26 日

签订地点：广东省汕尾市

附件3

项目负责人及各专业造价工程师组成表

职务	姓名	职称	执业或职业资格证明					备注
			证书名称	级别	证号	专业	身份证号码	
项目负责人	湛永庭	高级工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]111944000 25781	土建	360111197 303100016	
土建专业负责人	谢栩	高级工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]110144000 10292	土建	430223197 104267218	
专业造价人员	任立娟	高级工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]111944000 22084	土建	232325197 805190260	
专业造价人员	王勃	高级工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]112044000 04722	土建	220181198 507290045	
专业造价人员	董小飞	工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]111636000 00800	土建	412902197 811133993	
专业造价人员	莫尔愿	工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]111044000 19070	土建	452324197 007250630	
专业造价人员	唐咪	工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]112444000 30505	土建	452428199 009120522	
专业造价人员	梁锦河	工程师	注册二级造价工程师	二级	建 [造]212144000 01430	土建	440111198 112150912	
专业造价人员	黄嘉伟	技术员	注册二级造价工程师	二级	建 [造]212244000 06696	土建	440883199 511182211	
安装专业负责人	黄春霞	高级工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]141642000 01304	安装	441622198 51208232X	



专业造价人员	吴文凯	工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]141944000 22297	安装	441622198 304012597	
专业造价人员	劳伟权	工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]140644000 19341	安装	440105197 204125114	
专业造价人员	潘经钊	工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]142244000 14105	安装	440524197 203190919	
专业造价人员	施智坚	/	注册一级造价工程师	一级	建 [造]142444000 32968	安装	441502199 206301612	
专业造价人员	邓素妮	/	注册二级造价工程师	二级	建 [造]242244000 06693	安装	440233199 411065003	
专业造价人员	马钢	高级工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]111336000 03185	土建	430302197 204071056	
专业造价人员	钟锐柱	工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]111644000 03080	土建	445102198 109251710	
专业造价人员	张新娟	高级工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]140444000 21203	安装	410425197 408066028	
专业造价人员	顾广平	高级工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]141844000 12557	安装	462427197 409291423	
专业造价人员	陈灏	高级工程师	注册一级造价工程师	一级	建 [造]132211510 13151建 [造]122344540 12244	公路/ 水利	360302198 606120531	
专业造价人员	江崇	/	注册一级造价工程师	一级	建 [造]112444000 33600	土建	440509197 810054018	



愉憬湾项目全过程造价咨询服务

招标文件

招 标 人：汕尾市万德隆投资有限公司

招标代理：广东德创工程管理有限公司

二〇二四年八月





愉憬湾项目全过程造价咨询服务

招标公告

1、招标条件

愉憬湾项目全过程造价咨询服务，投资项目代码:2019-441502-70-03-067240，资金来源为企业资金，招标人为汕尾市万德隆投资有限公司。项目已具备招标条件，现对该项目进行公开招标。

2、项目概况与招标范围

2.1 建设地点：汕尾市城区红海东路北侧、香洲路西侧。

2.2 项目建设规模及主要建设内容：本项目位于汕尾市城区红海东路北侧、香洲路西侧，项目规划总用地面积147419平方米，绿化率25%，综合容积率5.31，项目总建筑面积1050721平方米，计容总建面积为782793平方米。本项目共七期，本次招标范围为前六期。

一期、二期、三期已完成施工，须完成工作主要为对已完成项目进行结算以及后续相关的造价咨询的相关工作。

四期(E区工程)：建筑面积198393.14m²包括1栋大商业综合体、1栋酒店。24#楼（26层，楼高：96.95m）；26#楼（4层，楼高：22.75m）建筑及装饰装修工程、安装工程、园林景观工程、市政配套工程，须完成工作主要为对已完成项目进行结算，对未完成工作进行全过程造价咨询服务和结算。

五期(E区工程)：建筑面积79000m²包括1栋写字楼和公寓综合体。25#楼（40层，楼高：175.95m）建筑及装饰装修工程、安装工程、园林景观工程、市政配套工程，须完成工作主要为对已完成项目进行结算，对未完成工作进行全过程造价咨询服务和结算。

六期(D区工程)：建筑面积238780.96m²：包括6栋高层住宅的剩余保交楼工程全过程造价咨询服务和结算以及对已完成项目进行结算。

以及业主委托的一期、二期、三期、四期、五期、六期剩余招标代理工作。

2.3 招标范围：全过程造价咨询服务及招标代理服务，详见招标人要求。

2.4 本项目招标控制价：13,594,560.58元。

2.5 服务期限：暂定为36个月。（具体时间可根据项目建设进度进行调整，如有调整双方另行协商并签订补充协议以明确）。

3、投标人资格要求

3.1 投标人资格要求：



(1) 投标人均具有独立法人资格，持有市场监督管理部门核发的法人营业执照或事业单位登记管理部门核发的事业单位法人证书，按国家法律经营。

(2) 投标人拟派项目负责人须具备有效的注册造价工程师，或注册一级造价工程师资格，且在本单位注册。

注：有效的注册造价工程师指根据原人事部、原建设部发布的《造价工程师执业资格制度暂行规定》（人发〔1996〕77号）取得的造价工程师执业资格，并经注册且在有效期内；有效的注册一级造价工程师资格指根据住房城乡建设部、交通运输部、水利部、人力资源社会保障部发布的《造价工程师职业资格制度规定》《造价工程师职业资格考试实施办法》（建人〔2018〕167号）取得的一级造价工程师职业资格，并经注册且在有效期内。

3.2 自招标公告发布之日起前三年内，供应商未被列入“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）“记录失信被执行人或税收违法黑名单”记录名单；不处于中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）“政府采购严重违法失信行为信息记录”中的禁止参加政府采购活动期间。（以招标代理机构于投标（响应）截止时间当天在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）及中国政府采购网（<http://www.ccgp.gov.cn/>）查询结果为准，如相关失信记录已失效，供应商需提供相关证明资料）。；

3.3 本次招标接受联合体投标，只接受最多由2家单位组成的联合体，联合体各方应签订联合体协议书，明确联合体各方责任、权利、义务等。

3.4 本次招标实行资格后审，资格审查的具体要求见招标文件，资格后审不合格的投标人投标文件将按废标处理。

4、投标登记、获取招标文件所需资料及时间和地点

4.1 投标登记时间：2024年8月31日至9月6日上午9时00分至12时00分，下午14时00分至17时30分；

4.2 文件获取方式：邮箱获取。获取招标文件者，请将报名资料（招标文件购买登记表、营业执照复印件、联合体协议书（如有））盖章扫描件发至采购代理机构邮箱（E-mail：dczbbm@163.com），经代理机构工作人员确认后办理相关手续。

4.3 招标文件资料每份人民币300元，售后不退，逾期不予办理。

5、投标文件的递交时间和地点

投标文件递交的截止时间：2024年9月20日9时30分，地点：广东德创工程管理有限公司（广州市天河区黄埔大道中路122号伟腾商务中心4楼408室）。逾期送达的或者未送达指定地点的投标文件，招标人不予受理。

6、发布公告的媒介



本次招标公告在中国采购与招标网、广东德创工程管理有限公司官网上发布。

7、联系方式

招 标 人：汕尾市万德隆投资有限公司

地 址：汕尾市城区腾飞路中段北侧新创汇商务大厦（原惠信厂房综合楼）4 楼 C、

D、E 区

联 系 人：胡先生

电 话：0660-3333336

招标代理：广东德创工程管理有限公司

地 址：广州市天河区黄埔大道中路 122 号伟腾商务中心 4 楼 408 室

联 系 人：邢工

电 话：020-85589363

日 期：2024年 8 月 30 日

3. 增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务【全过程】

中 标 通 知 书

广州公资交(建设)字[2024]第[00202]号

华联世纪工程咨询股份有限公司：

经评标委员会推荐，招标人确定你单位为增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务【JG2023-7249】的中标单位，承包内容为招标文件所规定的发包内容，中标价：人民币（大写）壹仟零玖拾贰万零捌佰元整（¥1,092.08万元）。

其中：

项目负责人姓名：谌永庭

招标人(盖章)

法定代表人或其委托代理签章：

2024 年 1 月 11 日

招标代理机构(盖章)

法定代表人或其委托代理签章：

2024 年 1 月 11 日

广州交易集团有限公司
(广州公共资源交易中心) (盖章)

日期：2024-01-11





GDHLLSL2402004-154070011

正本
ORIGINAL

增城开发区南香雅居项目全过程造价咨 询服务合同

合同编号：

甲方（委托人）：广州市增城区城兴投资发展有限公司

乙方（受托人）：华联世纪工程咨询股份有限公司



第一部分 合同协议书

委托人广州市增城区城兴投资发展有限公司（以下称甲方）与华联世纪工程咨询股份有限公司（以下称乙方）依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同。

一、甲方委托乙方为以下项目提供建设工程造价咨询服务：

1. 项目名称：增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务
2. 项目地点：本项目位于广州市增城经济技术开发区新科路西侧地块。

3. 项目规模：南香雅居项目总用地面积 93391.35 平方米，项目分住宅项目及配建科研办公物业，本项目勘察设计施工总承包分为两个标段。

标段一为科研办公用房、生活设施用房及地下室，建筑总面积约 103040 平方米（其中最大单体建筑面积约 30000 平方米）项目建设总投资约 67313.62 万元，其中建安工程费用约 59472.26 万元。

标段二为住宅项目，总建筑面积约 294573 平方米，包括但不限于：住宅部分（建筑面积约 280465 平方米，地下一层，地上最大建筑高度 100 米）、商业部分（建筑面积 1800 平方米）、幼儿园、文化活动中心、肉菜市场等公共服务配套设施（建筑面积 7410 平方米）、地上架空层（建筑面积 4898 平方米）、室外及配套工程（道路、园林绿化、景观照明、外水外电燃气接入、临水临电、土地平整等）、配建道路及绿地等，其中地上商品住宅部分为装配式建筑。项目建设总投资约 249588.98 万元，其中建安工程费用约 131150 万元。

二、服务范围

服务范围包括但不限于：（1）投资控制；（2）设计概算审核、评审（如需）；（3）施工图预算审核；（4）招标工程量清单和招标控制价编制（如需）；（5）计量支付审核；（6）主材单价、综合单价、合同变更费用审核；（7）设计费、监理费 和检测监测费等费用审核；（8）图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签；（9）委托合同价格审核；（10）设计施工总承包工程结算审核；（11）项目业主单独发包（如有）的专业工程施工或设备材料采购的合同结算审核等。



三、服务期限

本合同服务期限自收到甲方通知开始之日起至合同约定造价咨询服务内容全部完成止。甲方根据实际情况，有权对本合同服务期限进行适当调整。

四、服务报酬

经甲乙双方协商一致，本合同服务报酬以人民币为计算及支付货币，具体计算方法按第二部分合同条款第七条的约定执行。

五、合同文件构成及优先顺序

下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：

1. 本合同履行期间甲乙双方签订的补充合同（协议）或修正文件；
2. 合同协议书；
3. 中标通知书；
4. 合同条款；
5. 甲方制定的各项造价（咨询）管理制度及规定（包括继续沿用甲方更名前的各项管理制度及规定，如有更新则按更新后的执行，下同）；
6. 合同附件[属本条第（1）项和第（5）项内容的除外]；
7. 增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务招标文件[含招标文件补充文件、澄清文件、答疑文件等，属本条第（7）项内容的除外]；
8. 乙方投标文件[含投标文件澄清等，属本条第（7）项内容的除外]；
9. 国家和广东省、广州市关于本项目的有关文件；
10. 国家及广东省、广州市的标准、规范及有关技术文件；
11. 组成合同的其它文件。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由甲方与乙方协商解决；如协商不成，由甲方按照公平合理和有利于本合同工程建设的原则作出决定。如乙方对此决定不服的，应在接到甲方决定之日起3天内提出书面异议；如期满不提出书面异议的，视为同意甲方的决定。甲方收到乙方的书面异议后应作出进一步的决定，如乙方仍有异议的，可按第二部分合同条款第十一条的约定处理，但在有关部门没有作出正式裁决之前，乙方必须无条件先行执行甲方的决定。

六、乙方承诺按照本合同的约定履行合同义务。



七、甲方承诺按照本合同约定的履行合同义务。

八、词语定义

本合同协议书中有关词语含义与合同条款中分别赋予它们的定义相同。

九、合同生效及终止

1、本合同自双方签字盖章（公章或合同专用章）之日起生效。

2、乙方完成甲方委托的全部工作内容且业主单位按合同约定支付了服务报酬后本合同即终止。

十、合同份数

本合同正本一式两份，双方各执一份；副本八份，其中甲方执六份，乙方执二份。合同正、副本具有同等效力，但当合同正本与副本的表述不一致时，以合同正本为准。

委托人：广州市增城区城兴投资发展有限公司（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电 话：020-61083629

传 真：/

开户银行：中国工商银行广州新塘支行营业部

账 号：3602015509200774327

邮政编码：511300

地 址：广州市增城区宁西街太新路92号1号楼211-6室

电子邮箱：/

受托人：华联世纪工程咨询股份有限公司（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电 话：020-37063333

传 真：/

开户银行：广发银行股份有限公司广州分行

账 号：9550880066641000231

邮政编码：510180

地 址：广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编号1号6-8层

电子邮箱：/

签订日期：2024年 1 月 29 日

本合同签订于广东省广州市增城区。



第二部分 合同条款

一、词语定义

1.1 甲方：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，在本合同中特指广州市增城区城兴投资发展有限公司。

1.2 乙方：是指承担建设工程造价咨询业务和工程造价咨询责任的一方，在本合同中特指华联世纪工程咨询股份有限公司。

1.3 第三人：是指除甲方、乙方以外与本合同约定咨询业务有关的当事人。

1.4 天：本合同中规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是休息日或者其他法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时。

1.5 月：是指根据公历从一个月份中任何一日开始到下一个月相应日期的前一日的时段。

二、本合同适用的法律、法规及工程造价计价办法和规定

2.1 本合同适用中华人民共和国法律、法规。

2.2 本合同适用的工程造价计价办法和规定是：《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省建设工程计价依据（2018）〉的通知》（粤建市〔2019〕6号）、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及 2012 年《广东省房屋建筑 and 市政修缮工程综合定额》等相关规定。国家及广东省、广州市有最新规定的，从其规定。

2.3 其它计价依据：甲方的要求、图纸、招标文件。

三、本合同适用的语言文字

本合同及其补充协议、甲乙双方来往文件等均使用中文书写。使用其他文字书写的对双方均不具有法律约束力，但如翻译成中文并经双方法定代表人（或其委托代理人）签字或双方盖章确认的，则对双方均具有法律约束力。

四、服务内容及相关服务要求

4.1 本项目工程造价咨询服务的主要内容具体如下：



序号	阶段	服务内容
1	概算阶段 (如需)	(1) 负责审核、评审(如需)概算文件,按招标人要求提交概算审核、评审(如需)意见; (2) 负责提交材料设备汇总表,对设计中采用的主材、设备等提供市场信息,提出优化建议; (3) 根据批准的概算,负责审核并提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额设计量化指标; (4) 跟进概算评审的各阶段工作,及时反馈意见,对评审工作进行分解分析,给出专业意见及合理化建议。
2	施工图预算阶段	(1) 负责审核施工图预算(含设计图纸修改后调整相应预算),按招标人要求提交审核报告; (2) 负责提交材料设备汇总表,对设计中采用的主材、设备等提供市场信息,提出优化建议。
3	招标阶段 (如需)	(1) 负责按招标人要求编制招标工程量清单及招标控制价,负责进行市场调查、询价,在招标人指定地点进行对数、编制或调整等; (2) 负责根据设计单位的图纸及技术规范、用户需求书,编制设备、材料询价或采购清单; (3) 负责对中标人提出的造价问题的解答。按广州市建设工程造价管理站招标控制价备案要求提供造价文件(含编制说明、最高投标限价公布函、招标控制价软件版、EXCEL版、XML(cos)版、指标分析表等),并会同招标代理单位完成招标控制价备案工作; (4) 负责对中标人的经济标文件或报价书等进行分析和汇总,提出造价控制建议,并形成清标报告; (5) 负责对合同方式和可能存在的风险因素及解决办法等提出合理化建议供招标人参考。
4	施工阶段	(1) 负责主材单价、综合单价、变更签证等合同变更费用审核;检测监测费用编制或审核;图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签;必要时按招标人要求集中会审; (2) 负责施工过程造价控制,定期召开造价控制会议,每月底提交投资控制报告,含项目整体资金使用情况、结算价预估分析、动态成本(须与目标成本对比分析偏差原因及解决方案建议)等; (3) 制定项目总体投资进度计划,根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较,分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划; (4) 审核工程量与进度款(即计量支付,下同); (5) 负责建立合同台账、支付台账、变更台账(按变更原因分类)、签证台账、动态投资台账等; (6) 负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息,对施工方案、材料选用提供成本控制建议;

序号	阶段	服务内容
		(7) 负责协助第三方的合同索赔处理，参加合同变更谈判，负责处理合同变更，维护业主的合法权益。
5	结（决）算阶段	(1) 负责编制结算计划，建立结算台账； (2) 负责收集和整理结算依据资料，负责组织过程结算； (3) 负责竣工结算审核、要求收到承建（服务）单位报送的结算文件后按甲方要求的时间内出具结算审核报告； (4) 配合结算定审和决算工作。
6	其他	(1) 负责按招标人要求编制各类造价管理文件； (2) 负责委托合同价格审核； (3) 参与设计方案论证会议、技术经济方案比选、变更论证等专题会，提出造价专业意见；督促落实各阶段、各专业工程造价限额设计量化指标； (4) 负责组织相关造价控制评审会议，包括邀请相应的经济专家。视情况邀请高级经济顾问对造价问题进行咨询把关； (5) 配合招标人编制详细的工程成本预测和资金流量预测分析，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入定期分析工程成本、定期修正资金流量预测； (6) 招标人安排的其他造价管理工作，如投资匡算、培训等； (7) 设计费、监理费和检测监测费等费用审核； (8) 按要求配合项目审计工作。 (9) 负责预算、结算与施工单位对数工作

4.2 服务质量要求

4.2.1. 乙方应熟悉并严格按照国家、省、市有关财政、基建、工程造价方面的法律、法规，以及甲方工程造价管理业务制度要求，依据合同相关约定，本着有依据、合法合规的原则，科学、客观、公正地开展造价咨询工作，乙方提供的工程造价咨询成果文件应合理体现甲方控制项目投资的要求。

4.2.2. 项目建设实行全过程限额设计和施工。概算金额应低于项目立项批复的估算金额。在不降低勘察设计任务书、初步设计文件、材料设备技术需求书中的主要设计指标（建筑高度、建筑面积等）的前提下，确保施工图预算不超过有权审核部门审定工程设计概算中的建安工程费总额。竣工结算总金额不得超出实际实施范围所对应的批复概算金额。

4.2.3. 乙方应确保本工程概算文件、施工图预算文件、招标工程量清单、招标控制价等的编制（审核）工作质量，开项必须齐全、工程量必须准确、造价必须合



6.1.2 乙方有权按照本合同约定获得服务报酬。

6.2 乙方的义务

6.2.1 乙方应依据《工程造价咨询单位管理办法》（中华人民共和国建设部令第149号、中华人民共和国住房和城乡建设部令第50号）、《注册造价工程师管理办法》（中华人民共和国建设部令第150号、中华人民共和国住房和城乡建设部令第50号）等国家、广东省、广州市相关规定与本合同约定以及甲方要求实施本合同项下的咨询服务工作、提交工作成果。

6.2.2 乙方应按本合同约定派出项目技术负责人和专业造价工作人员，并按照甲方要求为甲方提供全方位服务，保证造价咨询工作顺利进行。

6.2.3 服务期限内，乙方发现甲方提供的资料有缺陷、不明确或存在相互矛盾的，应及时书面通知甲方。

6.2.4 乙方在履行合同过程中接触到的甲方的文件、资料、信息，均应以绝密件对待；未经甲方书面同意，不得提供给第三人，不得用于本合同以外的其他目的。

6.2.5 未经甲方的书面同意，乙方不得转让本合同约定的权利和义务。

6.2.6 乙方不得从事或参与可能损害甲方利益的任何活动。

6.2.7 未经甲方书面同意，乙方不得更换其派出技术负责人、专业造价工作人员及驻场服务人员。

6.2.8 乙方应当在3个工作日内对甲方或第三人书面提出并要求做出答复事宜做出书面答复。

6.2.9 乙方应严格按照合同约定及甲方相关管理办法的规定从事咨询服务工作。

6.2.10 乙方应确保造价咨询工作质量，工程量准确、造价合理，满足工程投资控制的要求。否则应按本合同条款第8.2款的约定承担违约责任。

6.2.11 乙方指定谌永庭（联系电话：13928751414）为联系人，负责与甲方联系。

七、服务报酬及其支付方式

7.1 服务报酬

7.1.1 甲乙双方约定：本合同造价咨询服务报酬暂定为人民币壹仟零玖拾贰万零柒佰伍拾壹元伍角贰分（¥10920751.52元），其中，不含税为¥10302595.77元，税金为¥618155.75元，增值税率为6%。造价咨询费率为0.58%[造价咨询费



附件 3:

拟投入本项目造价人员一览表

序号	岗位	姓名	工作年限	职称、执业资格
一	项目负责人	湛永庭	27	高级工程师、一级注册造价工程师
二	专业组（土建）			
1	负责人（土建专业造价负责人）	任立娟	15	高级工程师、一级注册造价工程师
2	驻场成员（土建专业造价工程师）	郭唐亮	4	二级注册造价工程师
3	驻场成员（土建专业造价工程师）	黄嘉伟	7	二级注册造价工程师
4	驻场成员（土建专业造价工程师）	梁锦河	18	工程师、二级注册造价工程师
5	驻场成员（土建专业造价工程师）	吴映皑	4	二级注册造价工程师
6	驻场成员	李志蕊	7	助理工程师
7	驻场成员	林淑华	6	助理工程师
8	成员（土建专业造价工程师）	胥挺	34	高级工程师、一级注册造价工程师
9	成员（土建专业造价工程师）	钟杰	11	一级注册造价工程师
10	成员（土建专业造价工程师）	董小飞	21	工程师、一级注册造价工程师
11	成员（土建专业造价工程师）	莫尔愿	29	工程师、一级注册造价工程师
12	成员（土建专业造价工程师）	庞溉元	11	助理工程师、一级注册造价工程师
13	成员（土建专业造价工程师）	黄淑权	33	高级工程师、一级注册造价工程师
14	成员（土建专业造价工程师）	陈灏	11	高级经济师、二级注册造价工程师
15	成员（增加注册二级造价工程师）	陆秀洁	14	二级注册造价工程师
16	成员（增加注册二级造价工程师）	唐咪	8	工程师、二级注册造价工程师
17	成员（增加注册二级造价工程师）	方园	15	工程师、二级注册造价工程师
18	成员（增加注册二级造价工程师）	黄金献	7	助理工程师、二级注册造价工程师



	程 师)			价 工 程 师
三	专业组（安装）			
1	负责人（安装专业造价负责人）	黄春霞	14	高级工程师、一级注册造价工程师
2	成员（安装专业造价工程师）	劳伟权	29	工程师、一级注册造价工程师
3	成员（安装专业造价工程师）	吴文凯	18	工程师、一级注册造价工程师
4	成员（安装专业造价工程师）	胡珍梁	17	二级注册造价工程师
5	成员（安装专业造价工程师）	邓素妮	6	二级注册造价工程师
6	成员（安装专业造价工程师）	潘经钊	11	工程师、一级注册造价工程师
7	成员（安装专业造价工程师）	刘军	28	高级工程师、一级注册造价工程师
8	成员（增加注册一级造价工程师）	张新娟	27	高级工程师、一级注册造价工程师
9	成员（增加注册一级造价工程师）	顾广平	27	高级工程师、一级注册造价工程师
四	专业组（装修）			
1	负责人	/	/	/
五	专业组（市政）			
1	负责人	/	/	/
六	专业组（其他专业）			
1	资料员、信息联络员	成鑫	6	/
2	造价技术负责人	谢栩	16	高级工程师、一级注册造价工程师



项目代码:2308-440118-04-01-621395

广东省企业投资项目备案证



申报企业名称: 广州市增城区城兴投资发展有限公司

经济类型: 国有

项目名称: 增城开发区南湾雅居项目

建设地点: 广州市增城区宁西街道核心区新科路西侧（增城经济技术开发区）

建设类别: ☐基建 ☐技改 ☒其他

建设性质: ☒新建 ☐扩建 ☐改建 ☐迁建 ☐其他

建设规模及内容:

项目总用地面积93391.35平方米,计容建筑面积279967.05平方米,其中科研办公用房及生活设施用房80000平方米,住宅建筑面积190757.05平方米,商业建筑面积1800平方米,幼儿园、文化活动中心、肉菜市场等配套公建建筑面积7410平方米,架空层建筑面积4898平方米,地下室建筑面积98640平方米,总建筑面积383505.05平方米。

项目总投资: 341131.27 万元(折合 万美元) 项目资本金: 102506.80 万元

其中: 土建投资: 190622.22 万元

设备及技术投资: 0.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间: 2023年12月

计划竣工时间: 2028年12月

备案机关: 广州市增城区发展和改革局

备案日期: 2023年09月28日

备注:

提示: 1. 备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明, 不具备行政许可效力。
2. 备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的, 备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的, 备案证长期有效。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

广东省发展和改革委员会监制



增城开发区南香雅居工程（一标段） 预算编制报告

HLCZ-Z-9265-24-018

建设单位：广州市增城区城兴投资发展有限公司

编制金额：652653241.2元

（大写）：陆亿伍仟贰佰陆拾伍万叁仟贰佰肆拾壹元贰角

编制人（签章）：



复核人（签章）：



审定人（签章）：



单位负责人：

华联世纪工程咨询股份有限公司

2024年07月26日



4. KXC-D2-2 地块建设项目(原广州富大松日大楼项目)【全过程】

中 标 通 知 书

广州公资交(建设)字[2023]第[03437]号

华联世纪工程咨询股份有限公司:

经评标委员会推荐,招标人确定你单位为KXC-D2-2地块建设项目(原广州富大松日大楼项目)全过程造价咨询服务【JG2023-2645】的中标单位,承包内容为招标文件所规定的发包内容,中标价:人民币(大写)贰佰零捌万伍仟伍佰陆拾伍元伍角肆分(¥208.556554万元)。

其中:

项目负责人姓名: 谌永庭

招标人(盖章)

法定代表人或其委托代理人签章:

2023年6月21日



招标代理机构(盖章)

法定代表人或其委托代理人签章:

2023年6月21日

立张

广州交易集团有限公司

日期: 2023-06-26





HLGZ8 [2306025 - 14826001]

揽新

工程名称：KXC-D2-2 地块建设项目（原广州富大松日大楼项目）

全过程造价咨询合同

甲方（委托人）：广州开发区揽新投资有限公司

乙方（咨询人）：华联世纪工程咨询股份有限公司

签订时间：2023 年 7 月 7 日

第一部分 造价咨询服务协议书

甲方（委托人）：广州开发区揽新投资有限公司

乙方（咨询人）：华联世纪工程咨询股份有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，以及广东省和广州市工程建设项目的有关文件精神，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就 KXC-D2-2地块建设项目（原广州富大松日大楼项目）（以下简称“本工程”）全过程造价咨询项目服务事项协商一致，订立本合同，供双方共同执行。

一、甲方委托乙方服务的工程（以下简称“本工程”）概况如下：

工程名称：KXC-D2-2 地块建设项目（原广州富大松日大楼项目）

工程地点：广州开发区科学城创新路以东、光谱东路以北。

工程规模：项目原规划总用地面积为 18005 平方米，容积率：7.6，总建筑面积：225919 平方米，总计容面积：136838 平方米。具体以招标文件、招标图纸、工程量清单及有关资料说明为准。

服务内容：本项目为续建项目，需完成本项目续建相关的所有工作内容。全过程造价咨询服务，包括（但不限于）设计阶段、招标阶段、施工阶段、竣工结（决）算阶段等全过程工程造价控制咨询服务、投资控制工作（委托人根据项目实际情况有权调整服务范围和内容）。每个阶段具体的工作内容详见下表。

序号	阶段	工作内容
1	设计阶段	1. 根据设计方案，提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额指标。 2. 审核设计概算。 3. 负责对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，进行方案比较，提出优化建议。 4. 负责编制或审核施工图预算（含设计图纸修改后调整相应预算），按时提交编制报告、调整意见及合理化建议。 5. 负责参加设计方案论证会议、工程图纸会审、变更论证等专题会，提出造价专业



		意见。 6. 根据确定的设计方案编制详细的工程成本预测和资金流量预测分析，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入定期分析工程成本、定期修正资金流量预测。 7. 负责按发包人要求编制清单计价模式等各类造价管理文件。 8. 配合甲方清点原有建筑已完成工程量盘点及造价审核。 9. 负责审核工程建设其他费用的合同价及报价方案。
2	招标阶段	1. 负责按甲方要求编制各类造价管理文件，进行市场调查、询价或预（暂）估。 2. 负责根据项目的标段划分方案，包括各标段工程（所有各类标及各标段）承包内容、界面，按甲方要求编制工程量清单、预算及招标控制价，对合同方式和可能存在的风险因素及解决办法等提出合理化建议供招标人参考。办理市造价部门的招标控制价备案。 3. 负责根据设计单位的图纸及技术规范、用户需求书编制设备、材料询价或采购清单。 4. 负责对中标人的经济标文件或报价书等进行分析和汇总，形成造价咨询报告。 5. 负责材料检测及各专业检测、监测清单及预算的编制工作。 6. 对招标文件及合同提供专业意见，对招标文件及合同中涉及工程造价的计量、计价等内容进行编制或审核工作。 7. 提供工程造价政策、材料、设备（市场）价格信息等工程造价信息咨询服务。
3	施工阶段	1. 审核施工图预算，出具审核报告。 2. 负责按甲方要求编制各类造价管理文件，包括工程变更程序、工程款支付程序等并定制专门的合同管理支付系统平台。 3. 制定项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本偏差的原因和修正项目投资进度计划。 4. 负责施工过程造价控制（含编制方案及实施计划），审核工程量与进度款，7个日历天内完成。 5. 根据经验主动地、有预见性地提醒甲方节约费用，防范工期索赔，负责协助甲方合同索赔处理，参加合同变更谈判，负责处理合同变更，向甲方提供专业评估意见及估算书，维护甲方的合法权益。 6. 负责编制或审核每月项目建安费用资金计划，建立合同台账、支付台账、工程变更管理等相关台账（按变更原因分类）、动态投资台账，负责每个季度月底前提交工程项目整体结算价预估分析、动态成本（须与目标成本对比分析偏差原因及解决方案），统计分析工程投资情况，定期向甲方汇报，为投资控制提供依据，确保工程总投资控制在合理范围内。 7. 负责定期召开造价控制会议，参与选择技术经济性最佳的方案，控制好技术设计和施工图设计的不合理变更，集中会审现场签证、工程变更的工程量和造价预算，确认变更价款。负责每月提交工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价影响分析，及成本控制报告。 8. 负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息，对施工方案、材料选用提供成本控制建议。每月提交人工机械主材设备价格造价影响分析。 9. 发生现场签证时，须与发包人、工程监理、施工单位一起进行工程量现场核查，各方签认后作为签证依据。 10. 根据甲方的需要参与合同谈判、合同价款修正及调整的审核。 11. 工程建设其他费用合同的审核以及报价方案的审核。
4	结（决）算阶段	1. 负责按甲方要求编制结算管理文件，配合甲方开展过程结算，完成工程结算审核工作，并与施工单位完成对数，60个工作日内出具结算审核报告。

		2. 负责按照甲方要求收集资料编制决算，20日内出具决算报告。 3. 负责收集和整理结（决）算依据资料，收集有关工程费用方面的签证资料，核对单据并及时归档。 4. 负责施工类、服务类、货物类等合同结算审核工作并出具审核报告；负责工程结算审核工作，提交合同管理及执行情况的专题报告。 5. 审核建设工程其他费用，出具审核报告。 6. 负责组织监理单位建立结算台账，配合甲方实施决算工作。 7. 结算后进行资料汇总、提交结算后评估分析，包括对项目及实施过程的描述、估算、概算、预算、合同价及结算价进行比较，编制单体、各项各专业等工程建筑技术经济指标，对产生偏差的原因及投资控制的效果进行分析，提交合同管理及执行情况的专题报告。
5	审计阶段	配合审计部门的工程造价审计工作以及其他相关配合服务等。
6	其他	1. 负责组织相关造价控制评审会议，包括邀请相应的经济专家。 2. 视情况邀请高级经济顾问对造价问题进行咨询把关。 3. 征地拆迁、管线、绿化迁移及其他标段的造价审核工作。 4. 向甲方提出专业性建议并提供相关的服务，协助甲方解决与第三方的合同。 5. 根据工程实际情况独立编制所有工程造价成果文件，并按工程进度、甲方要求及时上报 6. 委派项目负责人或项目主要专业人员出席委托召开的专业会议。 7. 在招标限价、合同价、结算等关键节点审核时，应及时合理安排能满足以上各关键节点的造价团队，专业配置齐全，确保按甲方要求时间完成相关审核工作，出具审核报告； 8. 项目推进过程中，协助委托完成相关的专业评审工作，评审的相关费用已包含在合同价款内。 9. 甲方安排的其他造价管理工作。
备注： 1、为实现项目的投资控制目标，由造价咨询单位安排有类似的项目管理经验的工程造价专业人员为本项目服务，组成项目组，人员配备见合同附件3《项目负责人及各专业造价工程师组成表》，如需更换人员需提前通知并取得甲方的同意，<u>更换新的人员资格及经验不得低于被更换人员</u>。其他如办公设备、办公用品、就餐、住宿、现场踏勘、差旅费、税费等一切支出由乙方自行解决，费用已包含在合同价款内。 2、造价咨询单位须在甲方要求的期限内完成各项工作内容，如未按要求完成的，甲方有权进行相应处理。 3、乙方的造价成果必须采用三维建模的方式开展图形算量，并负责配合项目工作的开展，优先使用广联达图形算量和计价软件。		

造价咨询服务质量标准



按国家、省、市颁布的法律、法规及造价标准、定额、规范的规定，结合本项目的相关造价管理文件及甲方的相关要求。各标准、文件要求不一致的，以要求或者标准较高者为准。乙方对造价成果的真实性、完整性、合法性等负全部责任。

造价咨询服务目标

总投资建安费不超过甲方招标控制价；设计概算、预算、过程审核、结算审核等精度须在甲方控制目标范围以内，概算控制预算，预算控制结算；过程控制准确，杜绝出现进度款超付现象；项目按期、高质完成，同时能取得良好的社会效益、环境效益、生态效益和经济效益。

服务报酬：暂定金额 人民币（大写）贰佰零捌万伍仟伍佰陆拾伍元伍角肆分（2085565.54 元），税率 6%，除税金额 1967514.66 元，税额 118050.88 元，具体参照专用条件第二十四条。

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《标准条件》中赋予它们的定义相同。

三、文件的组成和解释

下列文件均为本合同的组成部分，彼此应能相互解释，互为说明。当出现相互矛盾时，组成本合同文件的优先解释顺序如下：

- ①在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；
- ②协议书；
- ③本合同专用条款；
- ④本合同标准条款；
- ⑤本造价咨询工作的招标文件；
- ⑥相关法律法规、定额标准等。

四、本合同造价咨询服务期以专用条款的约定为准。

五、乙方向甲方承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条款中约定范围内的造价咨询业务。

六、甲方向乙方承诺按照本合同注明的期限、方式、币种，向乙方支付报酬。

七、本合同经双方签章生效。

八、本合同正本两份，甲乙双方各执壹份；副本陆份，甲乙双方各执叁份，每份均具有同等法律效力。正本与副本不一致时，以正本为准。



甲方：广州开发区揽新投资有限公司
(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

住所：

电 话：

开户银行：

帐 号：

年 月 日

乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司
(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

住所：

电 话：

开户银行：广发银行股份有限公司广
州分行

帐 号：9550 8800 6664 1000 231

年 月 日





项目代码:2302-440112-04-01-517598

广东省企业投资项目备案证



申报企业名称:广州开发区揽新投资有限公司

经济类型:国有独资

项目名称:KXC-D2-2地块建设项目

建设地点:广州市黄埔区联和街道广州开发区科学城创新路以东、光谱东路以北(广州高新技术产业开发区)

建设类别: ☐基建 ☐技改 ☒其他

建设性质: ☒新建 ☐扩建 ☐改建 ☐迁建 ☐其他

建设规模及内容:

项目总建筑面积225919平方米。其中计容面积136,838平方米,其中商业68283平方米、公寓40000平方米、办公28555平方米。建设内容涉及外墙幕墙、砌体、电梯安装、内墙抹灰、室外绿化标识等。

项目总投资: 308400.00 万元(折合 万美元) 项目资本金: 61680.00 万元

其中: 土建投资: 284500.00 万元

设备及技术投资: 23900.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间:2023年03月

计划竣工时间:2024年03月

备案机关: 黄埔区发展和改革委员会

备案日期: 2023年02月27日

备注:

提示: 1. 备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明, 不具备行政许可效力。
2. 备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的, 备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的, 备案证长期有效。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

广东省发展和改革委员会监制

5. 黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目【全过程】

中 标 通 知 书

广州公资交(建设)字[2023]第[04782]号

华联世纪工程咨询股份有限公司：

经评标委员会推荐，招标人确定你单位为黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务【JG2023-4044】的中标单位，承包内容为招标文件所规定的发包内容，中标价：人民币（大写）玖佰叁拾万零壹佰伍拾贰元陆分（¥930.015206 万元）。

其中：

项目负责人姓名：湛永庭

招标人（盖章）

法定代表人或其委托代理签章：

2023 年 8 月 25 日

招标代理机构（盖章）

法定代表人或其委托代理签章：

2023 年 8 月 25 日

日期：2023-08-25

（广州公共资源交易中心）（盖章）





HLGZ8C2309037-15003001]

合同编号：穗城市开发合ID[2023]27号

黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价 咨询服务合同

甲方（委托人）：广州元乐房地产开发有限公司

乙方（受托人/承包方）：华联世纪工程咨询股份有限公司

签订日期：2023年9月12日

签订地点：广州市黄埔区



依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，以及广东省和广州市建设工程项目的有关文件精神，在乙方充分理解和遵守甲方相关造价规定的基础上，委托人广州元乐房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）与受托人华联世纪工程咨询股份有限公司（以下简称“乙方”）遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同，供双方共同执行。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务（以下简称“本工程”或“本项目”）

1.2 工程地址：广州市黄埔区外环路以东，长平路西延线以北

1.3 总投资：项目总投资暂定 663272 万元，其中建安费约为 220338.11 万元。

1.4 造价咨询服务范围：黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务，包括但不限于黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目整体投资估算的调整、编制和审核概算、编制项目执行版目标成本及过程动态成本盘点、招标控制价及工程量清单、施工图预算，评标结果复核、工程结算审核，以及审核施工工程进度款，设计变更、现场签证审核等工作。

工作内容包括但不限于以下内容：

（1）对黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目的工程费估算进行编制或审核。

（2）设计阶段：



①审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议；

②根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；

③参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；

④提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；

⑤提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准；

⑥若限额指标超限，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

⑦若概算（建安费）超出工程费估算，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

⑧根据委托人需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响；

⑨当设计单位更新此阶段的图纸版本后，承包方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求；

⑩按委托人要求出席相应的设计协调会及专家论证会，就设计的经济性发表独立的专业意见；

⑪编制项目执行版目标成本；

⑫根据委托人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

（3）招标阶段：

根据招标图纸、招标文件及委托人需求，按委托人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价，如有需要，需配合委托人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作；开标后根据工程的实际需要及委托人要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告；审核招标文件，



提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

（4）施工阶段：作为独立的一方，做好施工过程所产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及招、投标文件、施工合同审核工程进度款、计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台帐等进行动态造价控制。

①调整项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；

②协助委托人制定工程成本控制方案，包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案；

③协助委托人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况；

④协助委托人处理合同的索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生；对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告；调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据；

⑤负责审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的



影响提交较准确的计算分析。协助委托人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；

⑥负责审核施工工程进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据；

⑦负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给委托人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向委托人提供书面意见；

⑧每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；

⑨按委托人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；

⑩审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；

⑪项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；

⑫负责过程动态成本盘点（每月一次）

（5）竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析，确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

①负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后1个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经委托人书面同意后可以延长审核



期；②在结算完成 15 个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

（6）决算阶段：配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

（7）审计阶段：配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。

（8）负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

①前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

②工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

（9）承包方提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

（10）须提供委托人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

（11）承包方须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一天（8 小时）。

（12）负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台帐。

（13）向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。



规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住房和城乡建设部令第16号）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及行业规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

第六条 费用及支付方式

6.1 造价咨询服务费

本项目合同价暂定：¥9300152.06元，人民币大写：玖佰叁拾万零壹佰伍拾贰元零陆分（其中不含税价为：¥8773728.36元，不含税大写：捌佰柒拾柒万叁仟柒佰贰拾捌元叁角陆分，税率：6%）。

中标综合包干单价为24.68元/m²，暂估总建筑面积为【376829.50】m²。本合同中标综合单价包括承包方履行本合同所必须的所有人力、物力成本、管理费、利润和税金等合同所涉及的正常服务和附加酬金。在合同履行期间，如遇国家的税率政策调整，合同不含税价格不因国家税率变化而变化，合同含税价格按国家的税率政策进行调整。本项目结算时总价按照中标综合包干单价乘以《建设工程规划许可证》中批准的总建筑面积计算。

最终结算价以甲方审定为准。如遇审计部门等发现本合同结算价款存在超付情形，甲方有权要求乙方返还该部分款项。

6.2 在本合同约定的工作内容范围内，甲方按以下原则向乙方分期支付各阶段造价咨询服务费：



（本页为《黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务合同》签署页，以下无正文）

甲方：广州元乐房地产开发有限公司

乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司

（盖章）

合同专用章

法定代表人

或授权代表（签字）：



单位地址：广州市黄埔区知凤街9号1305房

邮政编码：510799

电话：020-82112956

开户行：中信银行广州开发区支行

银行账号：8110901013201543017

税号：91440112MAC59Q1R0D

法定代表人

或授权代表（签字）



单位地址：广州市越秀区盘福路医国后街自编1号大院6-8层

邮政编码：

电话：

开户行：广发银行股份有限公司广州分行

银行账号：9550 8800 6664 1000 231

税号：914400007278743825

签订时间：2023年9月12日

签订地点：广州市黄埔区

附件 3：项目人员组成表

序号	姓名	性别	出生年月	学历	职称/资质	专业	经验年限	本项目担任职务
1	湛永庭	男	1973 年 3 月 10 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/土建	27	项目 负责人
2	谢栩	男	1971 年 4 月 26 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 定额与预 结算/ 土建	16	土建专业 负责人
3	黄淑权	女	1967 年 12 月 22 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	工程造价 咨询/土建	33	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
4	胥挺	男	1965 年 5 月 23 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/ 土建	34	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
5	任立娟	女	1978 年 5 月 19 日	大专	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程/ 土建	15	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
6	董小飞	男	1978 年 11 月 13 日	大专	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 管理/土建	21	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
7	钟杰	男	1988 年 12 月 1 日	大专	注册一级造价 工程师	土建	11	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
8	梁锦河	男	1981 年 12 月 15 日	本科	中级工程师/ 注册二级造价 工程师	建筑工程 造价/ 土建	18	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
9	陆秀洁	女	1981 年 11 月 13 日	本科	注册二级造价 工程师	土建	14	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
10	黄春霞	女	1985 年 12 月 8 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/安装	14	安装专业 负责人
11	张新娟	女	1974 年 8 月 6 日	大专	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/安装	27	安装专业 造价人员
12	劳伟权	男	1972 年 4 月 12 日	大专	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 定额与预 结算/ 安装	29	安装专业造 价人员



序号	姓名	性别	出生年月	学历	职称/资质	专业	经验 年限	本项目担任 职务
13	吴文凯	男	1983 年 4 月 1 日	本科	助理工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/安装	18	安装专业造 价人员
14	胡珍梁	男	1984 年 5 月 19 日	大专	注册二级造价 工程师	安装	17	安装专业造 价人员
15	莫尔愿	男	1970 年 7 月 25 日	本科	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	市政工程/ 土建	29	土建专业注 册造价工程师
16	王勃	女	1985 年 7 月 29 日	本科	中级经济师/ 注册一级造价 工程师	建筑经济/ 土建	15	土建专业注 册造价工程师
17	梁进海	男	1972 年 12 月 27 日	本科	高级经济师/ 注册一级造价 工程师	经济管理/ 土建	26	土建专业注 册造价工程师
18	庞溉元	男	1991 年 8 月 8 日	大专	助理工程师/注 册一级造价工 程师	建筑工程 造价/土建	11	土建专业注 册造价工程师
19	周道川	男	1963 年 8 月 28 日	大专	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	机电/ 安装	36	安装专业注 册造价工程师
20	顾广平	女	1974 年 9 月 29 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/安装	27	安装专业注 册造价工程师
21	潘经钊	男	1972 年 3 月 19 日	本科	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	施工管理/ 安装	11	安装专业注 册造价工程师
22	刘军	男	1974 年 8 月 21 日	本科	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	水电安装/ 安装	28	安装专业注 册造价工程师
23	方伟	男	1984 年 12 月 13 日	本科	助理工程师	机电 工程	12	造价员
24	翁楚芳	女	1993 年 10 月 7 日	本科	助理工程师	建筑工程 管理	3	造价员



附件 4：造价咨询任务大纲

一、项目概况

工程名称：黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务

工程地点：广州市黄埔区外环路以东，长平路西延线以北

工程建设规模：该项目包含 AG121010 和 AG0121013 两个分地块，暂定总建筑面积 376,829.50 m²。其中，AG121010 为容积率不大于 3.55 二类居住用地（R2），暂定总建筑面积 336,376.50 m²，建设内容包括高层住宅、多层住宅、政府回购房、医疗卫生设施、商业服务设施等；AG0121013 为容积率不大于 0.8 中小学用地（A33），暂定总建筑面积 40,554.00 m²，建设内容为 48 班小学（最终班级规模以教育主管部门核定为准）。

资金来源：企业自筹

服务期限：自合同签订之日起至委托的工作内容全部完成为止。

二、服务内容

本次招标的造价咨询服务内容为：（包括但不限于）：黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目整体投资估算的调整、编制和审核概算、招标控制价及工程量清单、施工图预算，评标结果复核、工程结算审核，以及审核施工进度款，设计变更、现场签证审核等工作。

包括但不限于以下内容：

1. 对黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目的工程费估算进行编制或审核。

2. 设计阶段：

（1）审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。

（2）根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；

（3）参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；

（4）提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；

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

（6）若限额指标超限，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

（7）若概算（建安费）超出工程费估算，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

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

（9）当设计单位更新此阶段的图纸版本后，承包方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求；

（10）按委托人要求出席相应的设计协调会及专家论证会，就设计的经济性发表独立的



专业意见。

(11) 编制项目执行版目标成本；

(12) 根据委托人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

3. 招标阶段：根据招标图纸、招标文件及委托人需求，按委托人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价，如有需要，需配合委托人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作；开标后根据工程的实际需要及委托人要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告；审核招标文件，提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

4. 施工阶段：作为独立的一方，做好施工过程中所产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及招、投标文件、施工合同审核工程进度款、计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台账等进行动态造价控制。

(1) 调整项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；

(2) 协助委托人制定工程成本控制方案，包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案；

(3) 协助委托人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况；

(4) 协助委托人处理合同的索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生。对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告。调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据；

(5) 负责审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材料差价；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的影响提交较准确的计算分析。协助委托人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；

(6) 负责审核施工进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据；

(7) 负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给委托人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向委托人提供书面意见；

(8) 每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；

(9) 按委托人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；

(10) 审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；

(11) 项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；



(12) 负责过程动态成本盘点（每月一次）。

5. 竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析。确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

(1) 负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后 1 个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3 个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经委托人书面同意后可以延长审核期；

(2) 在结算完成 15 个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

6. 决算阶段：配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

7. 审计阶段：配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。

8. 负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

(1) 前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

(2) 工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

9. 承包方提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

10. 须提供委托人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

11. 承包方须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一天（8 小时）。

12. 负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台帐。

13. 向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。

14. 对于发生的变更、签证、索赔、反索赔等情况及时与监理单位、委托人进行现场核实，及时进行预估、核算、核对，做到整个过程记录清楚，依据充分，计算清晰，结果明确。因承包方对现场发生情况没有及时解决而造成工程造价不完整，结算有争议，给委托人带来损失，由承包方承担相应的违约责任及损失赔偿责任。

15. 根据委托人要求，提供其他相关服务。

三、承包方工作要求

1、控制目标：（1）进度目标：确保按工程进度需要及委托人要求提供造价咨询服务成果；（2）质量目标：造价编制或审核准确率控制在合同约定范围内；（3）投资目标：投资控制在上级主管部门批准的工程投资概算内，工程施工费结算不得超出概算（建安费）（除委托人增加的指令变更外）。承包方应以委托人的控制目标为基础，为项目投资控制做好咨询工作。



6. 黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭*雅居建设项目）【全过程】
HLGZ8 [2302009 - 14496001]

合同编号：穗城市开发合 ID[2023]04 号

黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居 建设项目）全过程造价咨询服务合同

甲方（委托人）：广州元居房地产开发有限公司

乙方（受托人/承包方）：华联世纪工程咨询股份有限公司

签 订 日 期：2023 年 2 月 10 日

签 订 地 点：广州市黄埔区



依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，以及广东省和广州市工程建设项目的相关文件精神，在乙方充分理解和遵守甲方相关造价规定的基础上，委托人广州元居房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）与受托人华联世纪工程咨询股份有限公司（以下简称“乙方”）遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同，供双方共同执行。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）全过程造价咨询服务（以下简称“本工程”或“本项目”）

1.2 工程地址：长岭居外环路 C 线以西、长贤路以南

1.3 总投资：约 1090536.87 万元

1.4 造价咨询服务范围：黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）全过程造价咨询服务，包括但不限于黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）整体投资估算的调整、编制和审核概算、编制项目执行版目标成本及过程动态成本盘点、招标控制价及工程量清单、施工图预算，评标结果复核、工程结算审核，以及审核施工进度款，设计变更、现场签证审核等工作。

工作内容包括但不限于以下内容：

（1）对黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）的工程费估算进行编制或审核。

（2）设计阶段：



①审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议；

②根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；

③参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；

④提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；

⑤提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准；

⑥若限额指标超限，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

⑦若概算（建安费）超出工程费估算，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

⑧根据委托人需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响；

⑨当设计单位更新此阶段的图纸版本后，承包方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求；

⑩按委托人要求出席相应的设计协调会及专家论证会，就设计的经济性发表独立的专业意见；

⑪编制项目执行版目标成本；

⑫根据委托人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

（3）招标阶段：

根据招标图纸、招标文件及委托人需求，按委托人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价，如有需要，需配合委托人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作；开标后根据工程的实际需要及委托人要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告；审核招标文件，



提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

（4）施工阶段：作为独立的一方，做好施工过程所产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及招、投标文件、施工合同审核工程进度款、计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台帐等进行动态造价控制。

①调整项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；

②协助委托人制定工程成本控制方案，包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案；

③协助委托人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况；

④协助委托人处理合同的索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生；对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告；调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据；

⑤负责审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的



影响提交较准确的计算分析。协助委托人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；

⑥负责审核施工工程进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据；

⑦负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给委托人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向委托人提供书面意见；

⑧每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；

⑨按委托人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；

⑩审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；

⑪项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；

⑫负责过程动态成本盘点（每月一次）

（5）竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析，确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

①负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后1个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经委托人书面同意后可以延长审核



期；②在结算完成 15 个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

（6）决算阶段：配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

（7）审计阶段：配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。

（8）负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

①前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

②工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

（9）承包方提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

（10）须提供委托人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

（11）承包方须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一（8 小时）。

（12）负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台帐。

（13）向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。



规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住房和城乡建设部令第16号）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及行业规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

第六条 费用及支付方式

6.1 造价咨询服务费

本项目合同价暂定：¥13476218.55元，人民币大写：壹仟叁佰肆拾柒万陆仟贰佰壹拾捌元伍角伍分（其中不含税价为：¥12713413.73元，不含税大写：壹仟贰佰柒拾壹万叁仟肆佰壹拾叁元柒角叁分，税率：6%）。

中标综合包干单价为 24.95 元/m²，暂估总建筑面积为【540129】m²。本合同中标综合单价包括承包方履行本合同所必须的所有人力、物力成本、管理费、利润和税金等合同所涉及的正常服务和附加酬金。在合同履行期间，如遇国家的税率政策调整，合同不含税价格不因国家税率变化而变化，合同含税价格按国家的税率政策进行调整。本项目结算时总价按照中标综合包干单价乘以《建设工程规划许可证》中批准的总建筑面积计算。

最终结算价以甲方审定为准。如遇审计部门等发现本合同结算价款存在超付情形，甲方有权要求乙方返还该部分款项。

6.2 在本合同约定的工作内容范围内，甲方按以下原则向乙方分期支付各阶段造价咨询服务费：



10.2 本合同自签订之日起生效，双方履行完规定的义务和责任并结清编制费用后自行终止；

10.3 本合同一式柒份，甲方执肆份，乙方执叁份。

10.4 本合同附件为本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

附件 1：廉政责任书

附件 2：造价咨询（工程造价）工作质量评分表

附件 3：项目人员组成表

附件 4：造价咨询任务大纲

附件 5：投标报价表

（本页为《黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭•雅居建设项目）全过程造价咨询服务合同》签署页，以下无正文）

甲方：广州元居房地产开发有限公司

乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司

法定代表人

法定代表人

或授权代表（签字）

或授权代表（签字）

单位地址：广州市黄埔区（中新广州知识城）腾飞二街 2 号 304 室

单位地址：广州市越秀区盘福路盘福大街广轻大厦 6-8 层

邮政编码：510700

邮政编码：510000

电话：020-82038937

电话：020-82452554

开户行：中信银行广州开发区支行

开户行：广发银行股份有限公司广州分行

银行账号：8110901013101384453

银行账号：9550880066641000231

税号：91440101MA9Y8FG86T

税号：914400007278743825

签订时间：2023 年 2 月 10 日

签订地点：广州市黄埔区

附件 3：项目人员组成表

主要人员汇总表

序号	姓名	性别	出生年月	学历	职称/资质	专业	经验年限	本项目担任职务
1	黄淑权	女	1967-12	本科	高级工程师	工程造价咨询	33	项目负责人
2	胥挺	男	1965-05	本科	高级工程师	建筑工程造价	34	土建专业负责人
3	湛永庭	男	1973-03	本科	高级工程师	建筑工程造价	27	土建、市政、园建绿化专业造价人员
4	谢栩	男	1971-04	本科	高级工程师	建筑工程定额与预结算	30	土建、市政、园建绿化专业造价人员
5	陈滔	男	1973-05	本科	高级工程师	建筑工程预结算	26	土建、市政、园建绿化专业造价人员
6	梁进海	男	1972-12	本科	高级经济师	经济管理	26	土建、市政、园建绿化专业造价人员
7	莫尔愿	男	1970-07	本科	中级工程师	市政工程	29	土建、市政、园建绿化专业造价人员
8	董小飞	男	1978-11	大专	中级工程师	建筑工程管理	21	土建、市政、园建绿化专业造价人员
9	任立娟	女	1978-05	本科	中级工程师	建筑工程	15	土建、市政、园建绿化专业造价人员
10	钟杰	男	1988-12	大专	/	/	11	土建、市政、园建绿化专业造价人员
11	黄春霞	女	1985-12	本科	高级工程师	建筑工程造价	14	安装专业负责人

序号	姓名	性别	出生年月	学历	职称/资质	专业	经验年限	本项目担任职务
12	张新娟	女	1974-08	大专	高级工程师	建筑工程造价	27	安装专业造价人员
13	劳伟权	男	1972-04	大专	中级工程师	建筑工程定额与预结算	24	安装专业造价人员
14	潘经钊	男	1972-03	本科	中级工程师	施工管理	11	安装专业造价人员
15	吴文凯	男	1983-04	本科	助理工程师	建筑工程造价	18	安装专业造价人员
16	沈军赵	男	1992-06	本科	初级工程师	园林绿化	5	土建专业注册一级造价工程师
17	王勃	男	1985-07	本科	中级工程师	隧道工程	15	土建专业注册一级造价工程师
18	张伟超	男	1978-04	本科	中级工程师	建筑工程	22	土建专业注册一级造价工程师
19	王兴水	男	1972-10	大专	中级经济师	工业经济	30	土建专业注册一级造价工程师
20	庞溉元	男	1991-08	大专	助理工程师	建筑工程造价	11	土建专业注册一级造价工程师
21	周道川	男	1963-08	大专	高级工程师	建筑工程造价	36	安装专业注册一级造价工程师
22	顾广平	女	1974-09	本科	高级工程师	建筑工程造价	27	安装专业注册一级造价工程师
23	刘军	男	1974-08	本科	高级工程师	水电安装	28	安装专业注册一级造价工程师
24	孟庆功	男	1964-10	本科	高级工程师	给排水工程	32	安装专业注册一级造价工程师
25	孙永	男	1982-12	大专	中级工程师	市政	7	土建专业注册二级造价工程师
26	陆秀洁	女	1981-11	本科	/	/	14	土建专业注册二级造价工程师
27	胡珍梁	男	1984-05	大专	/	/	17	安装专业注册二级造价工程师



附件 4：造价咨询任务大纲

一、项目概况

工程名称：黄浦区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）全过程造价咨询服务

工程地点：长岭居外环路 C 线以西、长贤路以南

工程建设规模：黄浦区 CPPQ-A4-3 地块项目，包含 AG0119070、AG0119072 和

AG0119073 三个分地块。项目总建筑面积约 540,129 平方米，其中，AG0119070 为二类居

住用地(R2)，建设内容包括住宅、医疗卫生设施、商业服务设施等；AG0119073 为二类居住

用地(R2)，建设内容包括住宅、行政管理设施、居民健身场所等；AG0119072 为服务设施用

地(R22)，建设内容包括幼儿园(27 班)托儿所等。

资金来源：企业自筹

服务期限：自合同签订之日起至委托的工作内容全部完成为止。

二、服务内容

本次招标的造价咨询服务内容为：（包括但不限于）：黄浦区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）整体投资估算的调整、编制和审核概算、招标控制价及工程量清单、施工图预算，评标结果复核、工程结算审核，以及审核施工进度款，设计变更、现场签证审核等工作。

包括但不限于以下内容：

1. 对黄浦区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）的工程费估算进行编制或审核。

2. 设计阶段：

（1）审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。

（2）根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；

（3）参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；

（4）提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；

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

（6）若限额指标超限，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

（7）若概算（建安费）超出工程费估算，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

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

（9）当设计单位更新此阶段的图纸版本后，承包方应重复上述工作，直至此阶段最终



- (10) 审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；
- (11) 项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；
- (12) 负责过程动态成本盘点（每月一次）。

5. 竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析。确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

(1) 负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后1个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经委托人书面同意后可以延长审核期；

(2) 在结算完成15个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

6. 决算阶段：配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

7. 审计阶段：配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。

8. 负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

(1) 前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

(2) 工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

9. 承包方提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

10. 须提供委托人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

11. 承包方须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一天（8小时）。

12. 负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台帐。

13. 向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。

14. 对于发生的变更、签证、索赔、反索赔等情况及时与监理单位、委托人进行现场核实，及时进行预估、核算、核对，做到整个过程记录清楚，依据充分，计算清晰，结果明确。因承包方对现场发生情况没有及时解决而造成工程造价不完整，结算有争议，给委托人带来损失，由承包方承担相应的违约责任及损失赔偿责任。

15. 根据委托人要求，提供其他相关服务。

三、承包方工作要求

1. 控制目标：（1）进度目标：确保按工程进度需要及委托人要求提供造价咨询服务成果；（2）质量目标：造价编制或审核准确率控制在合同约定范围内；（3）投资目标：投资



控制在上级主管部门批准的工程投资概算内，工程施工费结算不得超出概算（建安费）（除委托人增加的指令变更外）。承包方应以委托人的控制目标为基础，为项目投资控制做好咨询工作。

2、质量标准：工程造价咨询成果文件应符合：《广东省建设工程造价管理规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（建设部第107号部令）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、行业规定及广东省、广州市有关规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

3、承包方每项服务工作完成后，承包方向委托人出具有关成果文件（包括电子和文本文件），全部服务工作完成后，承包方应向委托人出具全部工作成果总结文件，作为该工程造价咨询服务费结算依据使用。

4、在审核过程中，对于重大项目和项目工程的重要部分为便于委托人工作的跟进，承包方须向委托人汇报工作进程及遇到的问题。

5、承包方将根据设计图纸、国家的有关政策、规范、标准和其它有关规定，对委托人委托的业务实施必要的工作程序，出具合法、真实、准确、公允的业务报告，提供优质专业技术服务。

6、承包方编制的成果文件含软件版、EXCEL、XML、COS（确保上述文件符合广州公共资源交易中心发布标准和相关要求）等格式文件。承包方提交的任何成果文件必需是采用正版软件编制，任何时候，只要发包方需要，承包方必需提交编制的成果文件及对应的软件，以便发包方的相关专业技术人员可以打开使用及复核，直至发包方使用完成后才归还承包方，承包方不得以此为由向发包方提出费用补偿，相关费用包含在合同价内。

7、成果文件的构成必须清晰、便于核对，对工程量较大和主要的部位要加以说明。

8、承包方提供的成果文件须由经办人签名，并加盖承包方法人公章，不允许使用业务章。

9、承包方应在收到委托人以书面形式提出的建议或者异议后及时给予书面答复。

10、保证咨询人员均具有较高的业务素质和职业操守，能够切实维护委托人的权益（注：造价咨询服务人员须经委托人考核同意后方能使用）。

11、承包方自备工具到项目施工现场了解情况。

12、对有争议或不明确的部位，协助委托人组织施工单位现场核实和协调解决。

13、承包方需保守工作过程中知悉的委托人商业秘密。

14、投资控制在上级主管部门批准的项目工程投资概算内。承包方的服务应按委托人要求提供建设项目的全面的造价咨询服务，不得出现决算超预算、预算超概算现象。

15、承包方责任期内，应当履行建设工程造价咨询合同中约定的义务，因承包方的单方过失造成的经济损失，应当向委托人进行赔偿。

16、承包方对委托人或第三人所提出的问题不能及时核对或答复，导致合同不能全部或部分履行，承包方应承担赔偿责任。

17、造价咨询过程中，如承包方提交的成果资料不符合委托人要求，承包方应按委托人要求委派人员到指定地点现场办公且无偿予以配合，直到提交的成果资料符合委托人要求为止。



18、驻场人员服务要求（不包括项目负责人参加现场例会需要）：按照委托人现场成本管理的需要，承包人每周至少保证 1 天按照甲方要求派驻专业技术人员到现场办公（具体办公时间及人员要求以委托人结合现场成本管理动态需要以书面通知为准），驻场人员主要工作是对现场过程成本资料收集、对接，复核及把关，现场成本台帐的搭建，整理及动态更新，重大隐蔽工程签证的现场见证，重大设计变更、签证现场估算、审核等必需到现场处理的成本事项，相关费用包含在合同价内。派驻到现场的办公人员必需事先经委托人面试，面试通过后才派驻到现场办公。



7. 黄埔区有轨电车 1 号线玉岩停车场上盖综合开发项目【全过程】



正本

黄埔区有轨电车 1 号线玉岩停车场上盖综合开发

项目全过程造价咨询服务

合同文件

合同编号：

甲方：广州玉岩置业投资有限公司

乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司

二〇二一年三月

第一部分合同协议书

甲方：广州玉岩置业投资有限公司

乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司

经甲方公开招标，确定乙方华联世纪工程咨询股份有限公司为黄埔区有轨电车1号线玉岩停车场上盖综合开发项目全过程造价咨询服务的中标单位（中标通知书编号为：广州公资交（建设）字[2021]第[01281]号）。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就黄埔区有轨电车1号线玉岩停车场上盖综合开发项目全过程造价咨询服务事宜经协商一致，订立本合同。

第一条 甲方委托乙方的工程规模、工作内容和要求

（一）工程规模

项目可建设用地面积 24881.00 m²。总建筑面积 118020.00 m²。其中，计容建筑面积 74643.00 m²，主要包括：商业 7465.00 m²、商业服务 67178.00 m²。不计容建筑面积 43377.00 m²，主要包括：地上停车库部分建筑面积 12440.00 m²、有轨电车盖板部分建筑面积 14777.00 m²、地下建筑面积 16160.00 m²。其他设施还包括盖板、围墙、绿化、安保等设施工程。

（具体数据以施工图为准，具体名称以有关部门或文件最终确定的名称为准。）

根据黄埔区有轨电车1号线玉岩停车场上盖综合开发项目规划实施的具体情况，如遇该项目的投资规模、结构形式、项目名称或者造价等发生调整（或变更，或增减），也可能会新增或减少、甚至取消部分子项工程，乙方已充分理解此风险并无条件接受不得拒绝，如遇政策变化取消该全部工程，则本合同自行失效，乙方已充分理解此风险并不得向甲方索赔。

（二）工作内容

乙方工作的内容包括但不限于本项目设计阶段、施工阶段、结算阶段及其他阶段等造价咨询服务（造价咨询服务包括但不限于下表内容）：（甲方保留调整工作范围和内容的权利）。



序号	阶段	工作内容
1	设计阶段	1. 负责审核并协助完成初步设计概算评审(含钢筋及预埋件计算, 如有), 提出专业意见及合理化建议, 并与设计施工总承包单位完成对数(含核对项、量及价格等), 并提交概算审核报告。 2. 负责根据批准的设计概算, 提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额指标。 3. 负责对设计中采用的主材、设备等提供市场信息, 进行方案比较, 提出优化建议。 4. 负责审核并协助完成施工图预算评审(含钢筋及预埋件计算, 如有), 提出专业意见及合理化建议, 并与设计施工总承包单位完成对数(含核对项、量及价格等), 并提交预算审核报告。 5. 负责参加设计方案论证会议、工程图纸会审、工程款审核专题会、变更论证等专题会, 提出造价专业意见, 必须有项目负责人和具体经办的各相关专业造价工程师等人员参加会议。 6. 根据确定的设计方案编制详细的工程成本预测和资金流量预测分析, 以作为进度和成本控制的目标; 随设计的深入定期分析工程成本、定期修正资金流量预测。 7. 负责按甲方要求编制清单计价模式等各类造价管理文件。 8. 负责工程其他费用的预算审核(含钢筋及预埋件计算, 如有), 并按时提交审核报告。
2	施工阶段	1. 负责按甲方要求编制各类造价管理文件, 包括工程变更程序、工程款支付程序等。 2. 制定项目总体投资进度计划, 根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较, 分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划。 3. 负责施工过程造价控制, 审核工程量与进度款。 4. 根据经验主动地、有预见性地提醒甲方节约费用, 防范工期索赔, 负责协助甲方合同索赔处理, 参加合同变更谈判, 负责处理合同变更, 向甲方提供专业评估意见及估算书, 维护甲方的合法权益。 5. 负责建立合同台账、支付台账、工程变更管理台账(按变更原因分类)、签证台账、动态投资台账, 负责每个月月底前提交工程项目整体结算价预估分析、动态成本(须与目标成本对比分析偏差原因及解决方案), 统计分析工程投资情况, 定期向甲方汇报, 为投资控制提供依据, 确保工程总投资控制在合理范围内。 6. 项目负责人会同具体经办的各相关专业造价工程师等人员负



		责定期召开造价控制会议，参与选择技术经济性最佳的方案，控制好技术设计和施工图设计的不合理变更，集中会审现场签证、工程变更的工程量和造价预算，确认变更价款。负责每月5号前提交工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价影响分析，及成本控制报告。 7. 发生现场签证时，项目负责人和具体经办的相关专业造价工程师等人员须与甲方、工程监理、施工单位一起进行工程量现场核查，各方签认后作为签证依据。 8. 负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息，对施工方案、材料选用提供成本控制建议。每月提交人工机械主材设备价格造价影响分析。 9. 根据甲方的需要参与合同谈判、合同价款修正及调整的审核，必须有项目负责人和具体经办的相关专业造价工程师等人员参加。 10. 工程建设其他费用合同的审核以及报价方案的审核（含钢筋及预埋件计算，如有）。 11. 负责审核承包方施工单位报送的计量报表（即验工计价）。
3	结算阶段	1. 负责收集结算资料，按甲方要求编制结算管理文件，开展工程结算审核工作（含钢筋及预埋件计算，如有），编制审核后的工程结算文件，并与设计施工总承包单位对数（含核对项、量及价格等），出具结算审核报告，配合甲方的结算送评审、核对项、量及价格等工作。 2. 负责收集和整理结算依据资料，收集有关工程费用方面的签证资料，核对单据并及时归档。 3. 负责收集建设工程其他费用相关资料，汇总并审核，出具审核报告，配合甲方的结算送评审、核对项、量及价格等工作。 4. 负责建立结算台账，编制结算计划。 5. 配合甲方实施决算工作。 6. 结算后进行资料汇总、提交结算后评估分析，包括对项目及实施过程的描述、估算、概算、预算、合同价及结算价进行比较，编制单体、各项各专业等工程建筑技术经济指标，对产生偏差的原因及投资控制的效果进行分析，提交合同管理及执行情况的专题报告。 7. 在审计部门或有关单位开展本项目审计工作时，负责准备审计所需材料，做好审计答疑工作，协助做好审计部门及相关单位审计工作，确保审计工作顺利完成。
4	其他阶段	1. 项目负责人会同具体经办的相关专业造价工程师等人员负责组织或参加相关造价控制评审、变更专题等会议，包括邀请相应的

	经济专家。 2. 视情况邀请高级经济顾问对造价问题进行咨询把关。 3. 向甲方提出专业性建议并提供相关的服务，协助甲方解决与第三方的合同。 4. 在招标限价、合同价、结算等关键节点审核时，应及时合理安排能满足以上各关键节点的造价团队，专业配置齐全，确保按甲方要求时间完成相关审核工作（含钢筋及预埋件计算，如有），出具审核报告。 5. 项目推进过程中，协助甲方完成相关的专业评审工作，评审的相关费用已包含在合同价款内。 6. 拆迁、管线、绿化迁移及其他相关的造价审核工作。 7. 甲方安排的其他造价管理工作。 8. 甲方要求的本工程其他造价咨询及投资控制事项，随时接受甲方对本工程的造价咨询。
--	---

（三）乙方工作要求

（1）按照本合同及项目工作要求做好各项工作，按时、按质量要求向甲方提交工作成果，直接对甲方负责。

（2）对本工程造价咨询的结论和质量负责。

（3）向甲方提交的工作成果须为书面形式，并须得到甲方的书面认可，但甲方不对其认可的造价咨询质量负责。

（4）乙方不得做出其他有损甲方和业主利益的行为。

（5）按照甲方项目工作进度的安排，保证咨询人员按时到位。应建设管理单位的要求委派 2 名造价咨询代表常驻建设管理单位负责工程造价咨询协调工作。

（6）负责对造价咨询报告的内容及结论提供答疑。对甲方及财政评审相关部门所提出的问题不能及时核对或答复，导致合同不能全部或部分履行，乙方应承担责任。

（7）应秉公办事，不得利用其造价咨询的身份进行不正当活动，一经发现，甲方有权解除合同，并追究其责任。

（8）提供的造价咨询成果能通过招标及财政评审的相应规范要求。

（9）提供与工程造价咨询业务有关的资料，包括工程造价咨询的资质证书及承担本合同业务的专业人员名单、咨询工作计划等，并按合同专用条件中约定的范围实施咨询业务。



办理保函延期所产生的相关费用。履约保证金在满足退还条件时不计息退还。

第四条合同金额及支付方式

（一）合同价款金额包括但不限于造价咨询工作的所有成本、利润、税金以及项目变更和签证产生的服务费等，双方约定合同价款金额按以下约定执行：

☒方式一：本项目造价咨询服务费合同价格暂定（含税）为人民币 400.24 万元（大写：人民币肆佰万零贰仟肆佰元整）。

本项目全过程造价咨询服务费最终结算价按本工程甲方有审核权限部门审定的建安工程结算总费用（不包括建设用地费、预备费及未委托的工作内容）为计费基数，按照招投标文件约定的计算方式结算造价咨询服务费，最终造价咨询服务费结算价以甲方审核意见为准。

全过程造价咨询服务费结算总价不得超过本工程甲方有审核权限部门审定概算中的全过程造价咨询服务费合计，且不得超过招标限价 408.83 万元，如超，则按审定概算中全过程咨询服务费或招标限价（两者取价低者）结算。另外，本合同造价咨询费结算价结合甲方制定的《广州玉岩置业投资有限公司造价咨询考核管理制度（试行）》、和黄埔区相关管理制度执行。如甲方或黄埔区出台新的管理制度、办法则执行最新的管理制度、办法等。乙方在签订本合同前已知悉甲方的上述相关管理规定并遵守执行。最终全过程造价咨询服务费结算总价以甲方有审核权限部门审核意见为准。

☐方式二：本项目合同金额价款为元（大写：人民币），总价包干。

（二）支付方式：

1. 本合同按方式二进行支付：

☐方式一：乙方在完成项目的造价咨询工作，提交造价咨询报告，造价咨询成果经甲方有审核权限部门评审后，乙方按甲方的财务管理制度办理款项申请手续，经甲方和财政投资结算评审审定后向乙方支付本合同全额款项，不留尾款。

☒方式二：造价咨询费按以下阶段分次支付：

（1）初步设计概算阶段。初步设计概算结果经甲方确认通过后 15 个工作日内，由甲方向乙方按照已完成部分的初步设计概算建安工程费乘以咨询费率的 50% 进行支付；乙方在出具初步设计概算评审结果后并经甲方认可，可支付至本阶段咨询费的 100%。本阶段咨询费不得超过合同暂定价的 16%。

咨询费率 = 中标价（万元） / 建安工程费控制价（万元） * 100%



甲方：广州玉岩置业投资有限公司
（公章）

法定代表人：

委托代理人：



联系地址：广州市黄埔区科学城科学大道绿地中央广场 46-48 号 E 栋 32 楼 3204 室

联系人：

联系电话：

开户银行：

银行帐号：

签订日期：2024年3月19日

乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司
（公章）

法定代表人：

委托代理人：



联系地址：广东省广州市越秀区盘福路医

国后街 1 号大院自编 1 号 6-8 层

联系人：翁楚芳

联系电话：13544430288

开户银行：广发银行股份有限公司广州分行

银行帐号：9550880066641000231

签订日期：2024年3月19日

8. 广州市增城区荔湖街新城大道东侧 18005200A24018 号地块建设项目【全过程】

中 标 通 知 书

广州公资交(建设)字[2025]第[02912]号

华联世纪工程咨询股份有限公司：

经评标委员会推荐，招标人确定你单位为广州市增城区荔湖街新城大道东侧18005200A24018号地块建设项目全过程造价咨询服务【JG2025-2165】的中标单位，承包内容为招标文件所规定的发包内容，中标价：人民币（大写）玖佰壹拾柒万壹仟壹佰叁拾陆元叁角贰分（¥ 917.113632万元）。

其中：

项目负责人姓名：任立娟

招标人(盖章)

法定代表人或其委托代理签章：

2025年 6月18日



招标代理机构(盖章)

法定代表人或其委托代理签章：

2025年 6月18日



广州交易集团有限公司

广州公共资源交易中心(盖章)

建设工程交易
业务专用章

日期：2025-06-20





GDHLLS[2506024-16345001]

合同编号: PJCK-2025-193-00

建设工程造价咨询服务合同

甲方（委托人）：广州市增城区城苑投资发展有限公司

乙方（受托人）：华联世纪工程咨询股份有限公司



第一部分 合同协议书

委托人广州市增城区城苑投资发展有限公司（以下称甲方）与华联世纪工程咨询股份有限公司（以下称乙方）依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就广州市增城区荔湖街新城大道东侧 18005200A24018 号地块建设项目造价咨询服务事项协商一致，订立本合同。

一、甲方委托乙方为以下项目提供建设工程造价咨询服务：

1. 项目名称：广州市增城区荔湖街新城大道东侧 18005200A24018 号地块建设项目全过程造价咨询服务

2. 项目地点：广州市增城区荔湖街新城大道东侧

3. 项目规模：项目可研总投资约 365,437.27 万元，其中建安工程费用约 165,082.4 万元、工程建设其他费用约 158,848.40 万元（含土地费用）、预备费约 9,221.11 万元、建设期利息约 32,285.36 万元。项目位于广州市增城区荔湖街新城大道东侧，总用地面积为 167,497.57 平方米（约 251.25 亩），其中可建设用地面积 141,116.50 平方米（约 211.67 亩），总建筑面积约 271,164.13 平方米，计容建筑面积约 143,938 平方米，容积率 1.02。项目规划建设总户数 770 套，包括小高层住宅为 81,644 平方米（合计 505 户）、低密度住宅为 56,884 平方米（合计 265 户）、配套商业 2,000 平方米、社区服务中心 3,000 平方米、物业管理用房 290 平方米、消防控制室 120 平方米，包括给排水、安装、消防、装修等配套工程。（注：以上数据以最终规划审批结果为准。）

二、服务范围

服务范围包括但不限于：（1）投资控制；（2）设计概算审核；（3）施工图预算编制及审核；（4）招标工程量清单和招标控制价编制，按甲方需求负责项目采购事项采购控制价编制（包括但不限于施工、货物、服务及营销类等采购）；（5）计量支付（含工程量、进度款和结算款）审核；（6）主材单价、综合单价、合同变更费用审核；（7）勘察费、设计费、监理费、检测监测费及建设工程其他费用等费用审核；（8）图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签；（9）委托合同价格审核；（10）项目现场巡检；（11）项目动态成本监控；（12）勘察设计施工总承



包、展示区工程结算审核；（13）项目业主单独发包的合同结算审核；（14）人员驻场和其他由甲方根据项目需求交办的合理事项；（15）设计变更、工程签证的费用估算及费用审核。（甲方有权根据实际情况对本项目的服务范围和工作内容进行调整）。

三、服务期限

本合同服务期限自收到甲方通知开始之日起至本合同约定造价咨询服务工作全部完成时止。甲方根据实际情况，有权对本合同服务期限进行适当调整，乙方对此无异议且相关费用（如有）均已包含服务报酬中，不再另行计付费用。

四、服务报酬

经甲乙双方协商一致，本合同服务报酬以人民币为计算及支付货币，具体计算方法按第二部分合同条款第七条的约定执行。

五、合同文件构成及优先顺序

下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：

1. 本合同履行期间甲乙双方签订的补充合同（协议）或修正文件；
2. 合同协议书；
3. 合同条款；
4. 中标通知书；
5. 合同附件[属本条第1项和第6项内容的除外]；
6. 甲方制定的各项造价（咨询）管理制度及规定（包括继续沿用甲方更名前的各项管理制度及规定，如有更新则按更新后的执行，下同）；
7. 造价咨询服务招标文件[含招标文件补充文件、澄清文件、答疑文件等]；
8. 乙方投标文件[含投标文件澄清等]；
9. 国家及广东省、广州市、增城区的标准、规范及有关技术文件；
10. 组成合同的其它文件。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由甲方与乙方协商解决；如协商不成，由甲方按照公平合理和有利于本合同工程建设的原则作出决定。如乙方对此决定不服的，应在接到甲方决定之日起3天内提出书面异议；如期满不提出书面异议的，视为同意甲方的决定。甲方收到乙方的书面异议后应作出进一步的决定，如

乙方仍有异议的，可按第二部分合同条款第十一条的约定处理，但在有关部门没有作出正式裁决之前，乙方必须无条件先行执行甲方的决定。

六、乙方承诺按照本合同的约定履行合同义务。

七、甲方承诺按照本合同约定的履行合同义务。

八、词语定义

本合同协议书中有关词语含义与合同条款中分别赋予它们的定义相同。

九、合同生效及终止

1. 本合同自双方签字盖章（公章或合同专用章）之日起生效。

2. 乙方完成甲方委托的全部工作内容且业主单位按合同约定支付了服务报酬后本合同即终止。

十、合同份数

本合同正本一式陆份，其中甲方执叁份，乙方执叁份。每份均具有同等法律效力。

委托人（盖章）：
法定代表人或授权代理人
（签字或盖章）：


单位地址：荔湖街新城大道 400 号新城创业中心 12 号楼 405 单元

邮政编码：/

开户银行：中国工商银行股份有限公司广州新塘支行

账号：3602015509200831483

受托人（盖章）：
法定代表人或授权代理人
（签字或盖章）：


单位地址：广东省广州市越秀区盘福路医国后街 1 号大院自编 1 号 6-8 层

邮政编码：510180

开户银行：广发银行股份有限公司广州分行

账号：9550880066641000231

签订日期：2025 年 7 月 14 日

签订地点：广州市增城区



6.2.4 乙方在履行合同过程中接触到的甲方的文件、资料、信息，均应以绝密件对待；未经甲方书面同意，不得提供给第三人，不得用于本合同以外的其他目的。

6.2.5 未经甲方的书面同意，乙方不得转让本合同约定的权利和义务。

6.2.6 乙方不得从事或参与可能损害甲方利益的任何活动。

6.2.7 未经甲方书面同意，乙方不得更换其派出技术负责人、专业造价工作人员及驻场服务人员。

6.2.8 乙方应当在3日内对甲方或第三人书面提出并要求做出答复的事宜做出书面答复。

6.2.9 乙方应严格按照合同约定及甲方相关管理办法的规定从事咨询服务工作。

6.2.10 乙方应确保造价咨询工作质量，工程量准确、造价合理，满足工程投资控制的要求。否则应按本合同条款第8.2款的约定承担违约责任。

6.2.11 乙方指定任立娟（联系电话：13714921750）为联系人，负责与甲方联系。

七、服务报酬及其支付方式

7.1 服务报酬

7.1.1 甲乙双方约定：本合同造价咨询服务报酬暂定为人民币玖佰壹拾柒万壹仟壹佰叁拾陆元叁角贰分（¥9,171,136.32元），其中，不含税为¥8,652,015.40元，税金为¥519,120.92元，增值税率为6.00%。造价咨询费率为0.5873% [造价咨询费率=合同价（即中标价917.113632万元）/暂定建筑安装工程费（156148.20582万元）*100%]，服务内容占比暂定为100%。

7.1.2 甲乙双方一致同意按以下约定进行结算：

本合同造价咨询服务酬金暂以本项目暂定建筑安装工程费（万元）作为造价咨询服务收费的计费额，以中标价作为造价咨询服务酬金的暂定金额；本项目概算批复后，以概算批复的工程费用作为造价咨询服务收费的计费额，结合造价咨询费率计算调整后的合同价，作为结算前的计算支付服务报酬的合同价，即：调整合同价=（造价咨询服务费中标价÷暂定建筑安装工程费）×概算批复工程费用；结算时以本项目实际工程结算建安费用作为造价咨询服务收费的计费额，结

9. 广州知识城广场四期全过程造价咨询服务【全过程】

中标通知书

广州公资交(建设)字[2021]第[04870]号

华联世纪工程咨询股份有限公司：

经评标委员会推荐，招标人确定你单位为广州知识城广场四期全过程造价咨询服务的中标单位，承包内容为招标文件所规定的发包内容，中标价：人民币（大写）柒佰柒拾伍万壹仟叁佰叁拾贰元伍角（¥775.13325万元）。

其中：

项目负责人姓名：黄淑权



招标人（盖章）

法定代表人或其委托代理签章：

2021年9月15日



招标代理机构（盖章）

法定代表人或其委托代理签章：

2021年9月15日

副



2021年09月15日



广州公共资源交易中心
GUANGZHOU PUBLIC RESOURCES
TRADING CENTER

Tel: 020-28866000 Fax: 020-28866095
ADD: 广州市天河区天润路333号 510630
WWW.GZGGZY.CN





HLGZ8 [21/0060-12316001]

合同编号：穗元博司（广场四期）工程咨询[2021]001 号

广州知识城广场四期全过程造价咨询服务合同

工程名称：广州知识城广场四期全过程造价咨询服务

工程地点：广州市黄埔区

委托人：广州元博产业园投资有限公司

咨询人：华联世纪工程咨询股份有限公司

签订时间：2021 年 9 月 23 日





第一部分 协议书

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，以及广东省和广州市工程建设项目的有关文件精神，委托人广州元博产业园投资有限公司与受托人华联世纪工程咨询股份有限公司遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就广州知识城广场四期全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同，供双方共同执行。

一、工程概况

项目名称：广州知识城广场四期全过程造价咨询服务

工程地点：广州市黄埔区

工程建设规模：广州知识城广场四期位于广州市黄埔区知识城南起步区创新大道以西、永九快速路以东（中新广州知识城）。项目规划总用地面积 23674 平方米，总建筑面积 275750 平方米，其中地上建筑面积 222249 平方米，地下建筑面积 53500 平方米。拟涵盖广东知识产权博物馆、五星级酒店、超甲级和甲级总部办公楼（最高建筑高度为 246 米）等三部分，具体按招标人开发建设要求。

资金来源：企业自筹资金

建设工期或周期：预计 2 年

控制目标：（1）进度目标：确保按工程进度需要及委托人要求提供造价咨询服务成果；（2）质量目标：造价编制或审核准确率控制在合同约定范围内；（3）投资目标：投资控制在上级主管部门批准的工程投资概算内，工程施工费结算不得超出施工费招标控制价。

其他：/

二、服务范围及工作内容

双方约定的服务范围及工作内容：委托人委托咨询人实施广州知识城广场四期全过程造价咨询服务。

☐ 建设工程造价咨询服务包括：☐ 决策阶段、☒ 设计阶段、☒ 发承包阶段、☒ 实施阶段、☒ 竣工阶段、☒ 财务决算阶段、☒ 审计阶段（如有）。
☒ 工程估算的调整。
☒ 工程概算的编制/审核。



- ☒ 施工图预算的编制/审核。
- ☒ 工程量清单、招标控制价的编制/审核。
- ☒ 工程结算的编制/审核。
- ☒ 其他造价咨询服务。

服务范围及工作内容详见专用条款第 3 条，委托人有权对本项目的服务范围和工作内容进行适当调整。

三、服务期限

建设工程造价咨询项目：

本合同的建设工程造价咨询业务自中标通知书发出之日起至咨询人完成合同约定的全部服务内容时止。

委托人根据实际情况，有权对本合同履行期进行适当调整，咨询人必须采取一切有效措施保证按期完成委托服务工作，不得延误，委托人不作其他费用补偿。

四、质量标准

工程造价咨询成果文件应符合：《广东省建设工程造价管理规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（建设部第 107 号部令）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、行业规定及广东省、广州市有关规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

五、保密义务

委托事项属保密范围，双方均有防止泄密的义务。

六、酬金或计取方式

1. 暂定总价：¥ 7,751,332.50 元，人民币大写：柒佰柒拾伍万壹仟叁佰叁拾贰元伍角。（其中不含税价：¥ 7,312,577.83 元，不含税大写：柒佰叁拾壹万贰仟伍佰柒拾柒元捌角叁分），税率为 6%。其中：中标综合包干单价为 28.11 元/m²，暂估总建筑面积为【275750】m²。本合同暂定价不包含人员驻场费用在内。本合同中标综合单价包括咨询人履行本合同所必须的所有成本费用（包括调研费）、预期可得全部收益和咨询人应承担的一切税费，包括但不限于派出主要造



价咨询人员及后勤保障人员、设备等完成约定期限及咨询范围工作的全部人力、物力费用以及技术资料费、现场管理费、企业管理费、利润和税金等合同所涉及的正常服务和附加酬金。

2. 计取方式：造价咨询服务费结算方式详见本合同专用条款 5.2。

在合同履行期间，如遇国家的税率政策调整，合同不含税价格不因国家税率变化而变化，合同含税价格按国家的税率政策进行调整。

酬金或计取方式详见本合同专用条款 5.2 条。

七、合同文件的构成

下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：

1. 建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修正文件；
2. 协议书（第一部分）；
3. 中标通知书；
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（含招标文件补充文件、澄清文件、答疑文件等）；
7. 投标书及其附件（含投标文件澄清等）；
8. 标准、规范及有关技术文件；
9. 组成合同的其他文件。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由委托人与咨询人协商解决；如协商不成，由委托人按照公平合理和有利于本合同工程建设的原则作出决定，咨询人应无条件执行。

八、词语定义

协议书中相关词语的含义与通用条款中的定义与解释相同。

九、合同订立

1. 订立时间：2021 年 9 月 23 日。
2. 订立地点：广州市黄埔区。



十、合同生效

本合同自合同签订之日起生效。

十一、合同份数

本合同一式陆份，具有同等法律效力，其中委托人执肆份，咨询人执贰份。

委托人：		咨询人：	
法定代表人：	广州元博产业园投资有 限公司	法定代表人：	华联世纪工程咨询股份 有限公司
委托代理人：		委托代理人：	
住所：	广州市黄埔区（中新广州 知识城）腾飞二街2号	住所：	广州市越秀区盘福路盘 福大街广轻大厦6-8层

社会信用代码： 9144 0101 MA9W 0
XOM 23

电话： 020-82116971
开户银行： 中国建设银行广州经济技
术开发区支行

账号： 4405 0147 1001 0930
8201

社会信用代码： 914400007278743825

电话：
开户银行： 广发银行股份有限公司
广州分行

账号： 9550880066641000231



10. 清远天骄臻境(一期)项目【全过程】

HLLJH [2303009-1459/001]

合同版本：F0002202010

全过程-造价咨询服务

清远天骄臻境（一期）项目
全过程造价咨询服务合同

甲方：清远市景湖置业投资有限公司

乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司

合同编号：DG-清远天骄臻境 01F20220002

工程地点：清远市清城区

签订日期：2022 年 9 月



合同版本：F0002202010

全过程-造价咨询服务

第一部分 协议书

合同双方

甲方：清远市景湖置业投资有限公司

乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司

甲方和乙方以下单独称为“一方”，合称为“双方”。

前言

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规的规定，甲乙双方在遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则的基础上，就本工程事宜协调一致，并经甲、乙方承诺具备有履行本合同的全部法定资质，订立本合同，以资双方共同遵守。

一、甲方委托乙方为以下项目提供建设工程造价咨询服务

项目名称：清远天骄臻境(一期)项目((暂定总建筑面积约 198,444.60 m²。其中一期地块中含有 2 栋装配式(含精装修)总建筑面积：32,000.00m2) 全过程造价咨询合同

- 1、服务类别：详见建设工程造价咨询业务范围
- 2、适用范围：本合同服务于清远天骄臻境（一期）项目

二、合同有效期

自 2022 年 9 月 1 日 至 取得竣工备案证后六个月止

三、本合同的建设工程造价咨询业务控制时间

乙方提交咨询业务成果文件时间以甲方要求为准。

四、合同价款

- 1、甲方同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付乙方的造价咨询服务费。
计算方法如下：



合同版本：F0002202010

全过程-造价咨询服务

本合同全过程造价咨询服务费暂定为人民币不含税价壹佰柒拾贰万肆仟伍佰陆拾柒元叁角叁分（¥1,724,567.33）；增值税税额为人民币壹拾万叁仟肆佰柒拾肆元零角肆分（¥103,474.04），执行增值税率6%；价税合计为人民币壹佰捌拾贰万捌仟零肆拾壹元叁角柒分（¥1,828,041.37）即本合同综合单价（不含精装修）约为8.91 元/m²（含精装修）约为11.36 元/m²。详见附件报价清单表。

结算造价咨询服务费总金额=基本收费+绩效费用+奖罚金额

注：基本收费=建筑面积×综合单价×0.9

绩效费用=建筑面积×综合单价×0.9×考核系数

最终结算以竣工备案证建筑面积为准。

详细报价详见附件 2

- 2、本合同约定的不含税价格为固定价格，不因国家税率变化而变化，若在合同履行期间，遇到国家税率调整，则价税合计相应调整，并以开具发票的时间为准。

3、甲乙双方开具发票信息

(1) 甲方企业开票及收款信息如下：

- 1) 企业名称（全称）：清远市景湖置业投资有限公司
- 2) 纳税人识别号：91441802MABP50Y381
- 3) 开户行名称：中国工商银行股份有限公司清新清和支行
- 4) 银行账户：2018029209100007790
- 5) 地址：清远市清城区人民三路 32 号清远义乌商贸城 B 幢 2 层 2-269 号
- 6) 电话等信息：0769-23128888

(2) 乙方开票信息

- 1) 企业名称（全称）：华联世纪工程咨询股份有限公司
- 2) 纳税人识别号：914400007278743825
- 3) 开户行名称：广发银行股份有限公司广州分行
- 4) 银行账户：9550880066641000231
- 5) 地址：广州市越秀区盘福路医国后街自编大院 1 号 6-8 屋
- 6) 电话等信息：020-3706333

合同版本：F0002202010

全过程-造价咨询服务

8、本合同一式肆份，甲方集团总部执贰份，甲方及乙方各执壹份，具有同等法律效力。未尽事宜甲乙双方应本着合作诚信原则，友好协商解决。

以下无正文

合同双方签署页

（除本页盖章外，整份合同须加盖骑缝章）

甲方（盖章）：_____
（公司全称）
授权代表：_____
日期：2022 年 9 月 8 日

乙方（盖章）：_____
（公司全称）
授权代表：_____
日期：2022 年 9 月 8 日



合同版本：F0002202010

全过程-造价咨询服务

- 13、 未经对方的书面同意，各方均不得转让合同约定的权利和义务。
- 14、 除甲方书面同意外，乙方及咨询专业人员不应接受建设工程造价咨询合同约定以外的与工程造价咨询项目有关的任何报酬。
- 15、 乙方不得参与可能与合同规定的与甲方利益相冲突的任何活动。
- 16、 由甲方相关部门签发或认可的涉及费用调整的文件统称经济函件，包括设计变更通知单、工程联系单、变更签证费用确认单、经济性商务谈判等合同履行过程中的经济性函件。双方一致确认，经济函件的单项金额的审核权限如下：其中涉及确认金额 20000 元以下（含 20000 元）经甲方项目总经理审批有效； 20000 元以上 50000 元以下（含 50000 元）经甲方地区总经理审批有效； 50000 元以上 100000 元以下（含 100000 元）经甲方地产副总经理审批有效，100000 元以上经甲方地产总经理审批有效；未经相关级别人员批准的经济函件无效。甲方应当书面告知乙方关于经济函件的审批权限人，如因乙方涉及确认金额的经济函件未经相关级别人员批准导致金额变更的，甲方有权不予认可，并以甲方相关级别人员批准的最终金额予以结算。

第三部分 专用条款

第一章 本合同适用的法律、法规及工程造价计价办法和规定

- 1、 中华人民共和国国家标准(GB50500-2013) 《建设工程工程量清单计价规范》。
- 2、 《广东省建设工程工程量清单计价规范》广东省实施细则、2018 年《广东省建筑与装饰工程综合定额》、2018 年《广东省安装工程综合定额》、2018 年《广东省市政工程综合定额》、2018 年《广东省园林绿化工程综合定额》以及相应的取费标准。（广东地区）

第二章 建设工程造价咨询业务范围及成果文件要求

- 1、 服务期限：以实际项目开工时间至取得竣工备案证后六个月止。
- 2、 造价咨询业务范围：
 - (1) 咨询服务范围主要为项目的建设工程总包、各专业分包工程（包括但不



合同版本：F0002202010

全过程-造价咨询服务

限于：铝合金、栏杆、幕墙、外装饰、精装修（含公共部分与室内精装修）、电梯设备及安装、消防、空调、智能化、高低压设备及安装、水泵房设备及安装、泛光照明、标识、园林绿化、室外市政道路及管网等所有工程项目）的方案测算与评估、市场调研、概算、预算及清单标底编制、结算及现场签证的预估审核等全过程跟踪造价咨询服务内容。包括但不限于以下内容：

- (2) 建设项目投资估算的编制、审核及项目经济评价；
- (3) 初步设计阶段方案评估；
- (4) 概算、预算、工程量清单、标底等编制、审核；
- (5) 建设工程进度款支付的编制、审核；
- (6) 工程签证、变更的造价鉴定；
- (7) 建设工程结算的编制、审核；
- (8) 材料设备的选型：通过充分的市场调查，选出最适合本工程项目的材料设备；
- (9) 对设计指标进行评估，给出成本方面专业意见，优选设计方案；
- (10) 对项目在实际施工过程中遇到的问题进行成本方面的评估；
- (11) 对甲方提供的施工方提交的进度款申请报告进行工程量及金额的核实；
- (12) 报价分析、合同争议的鉴定与索赔等；
- (13) 建设工程结算的编制及对施工方提交的结算进行审核等；
- (14) 完成甲方交办的其他与造价咨询服务有关的其他事宜。

3、咨询服务基本要求：各阶段预算成果的编制或核对，具体为：

乙方统一使用广联达计算软件和 EXCEL 进行算量和计价，乙方需提交中间成果文件的电子文档及最终结果书面文件一式两份及相应电子文档一份；

4、乙方需为本工程设立项目组，由甲方指定项目组成员的具体名单与数量。能否保证甲方指定的项目组成员从事本项目工作作为投标报价的必要条件之一。中标后如乙方不得中途更换项目组成员。如确需更换项目组成员需提前知会甲方，并获得甲方同意，否则甲方有权取消合同中

二、项目负责人资历及业绩

投标人项目负责人简历表

姓名	湛永庭	性别	男	年龄	53	学历	本科	职称	高级工程师
毕业院校	华东交通大学			毕业时间	1996. 07		所学专业	土木工程系给水排水	
工程建设行业工作年限	30	造价咨询服务工作年限	30	投标人企业工作年限		7	技术特长	土建	
国家注册造价工程师或注册一级造价工程师注册号	建[造] 11194400025781			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	2007. 06. 08
其他类型注册工程师证书号	44020435			注册专业		房屋建筑工程；市政公用工程			
主要工作经历	2019. 06 至今：华联世纪工程咨询股份有限公司（职务：技术负责人） 2018. 07-2019. 05：广东省建筑设计研究院（职务：高级经营经理） 2016. 11-2018. 06：珠海华发实业股份有限公司（职务：成本部经理） 2004. 06-2016. 10：广州市番禺区财政评审中心（职务：评审部长）								

注：填写要求详见《资信标要求一览表》，并后附相应证明材料。



8192
谌永庭 于二〇一二年
十二月，经 广州市建筑工程技
术高级工程师资格

评审委员会评审通过，
具备 建筑工程造价高级工程师
资格。特发此证

专业技术
委员会
专用章
粤高职称字第 1200101055252 号
公民身份号码: 360111197303100016



200101055252

发证机关:

二〇一三年三月二十八日





普通高等学校 毕业证书



中华人民共和国国家教育委员会印制

No. 00057978

学生**谢永志** 性别男，一九七三年
三月十日生，于一九九二年九月
至一九九六年七月在本校土木工程系
给水排水专业四年制本科学习，修
完教学计划规定的全部课程，成绩合
格，准予毕业。

校（院）长：

徐保林

校 名：

一九九六年七月一日

学校编号：华交教字第 941226 号



本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。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.



编号: 赣2000-033
No. 0012171



持证人签名:
Signature of the Bearer

马永庭

姓名: 马永庭
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1973年3月
Date of Birth
专业类别: 土建
Professional Type
批准日期: 二〇〇〇年十月十五日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 二〇〇一年一月十八日
Issued on





使用有效期: 2026年06月04日
- 2026年09月02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: 湛永庭
性 别: 男
出 生 日 期: 1973年03月10日
专 业: 土木建筑工程
证 书 编 号: 建[造]11194400025781
有 效 期: 2023年10月31日-2027年10月30日
聘 用 单 位: 华联世纪工程咨询股份有限公司



个人签名:

签名日期:

湛永庭
2026.6.4



发证日期: 2023年10月11日



广东省社会保险个人缴费证明

参保人姓名：湛永庭

证件号码：360111197303100016

该参保人在广东省参加社会保险情况如下：

一、参保基本情况：

参保险种	参保时间	累计缴费年限	参保状态
企业职工基本养老保险	200410	实际缴费13个月, 缓缴0个月	参保缴费
工伤保险	200410	实际缴费13个月, 缓缴0个月	参保缴费
失业保险	200410	实际缴费13个月, 缓缴0个月	参保缴费

二、参保缴费明细：

金额单位：元

缴费年月	单位编号	基本养老保险				失业			工伤	备注
		缴费基数	单位缴费 (含灵活就业 就业缴费 划入统筹 部分)	单位缴费 划入个 账	个人缴费 (划入个 人账户)	缴费基数	单位缴费	个人缴 费	单位缴费	
202506	110380025325	5500	880	0	440	5000	40	10	20	
202507	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202508	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202509	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202510	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202511	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202512	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202601	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202602	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202603	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202604	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202605	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	
202606	110380025325	5510	881.6	0	440.8	5000	40	10	20	

1、表中“单位编号”对应的单位名称如下：

110380025325:广州市:华联世纪工程咨询股份有限公司

2、本《参保证明》可由参保人在我局的互联网公共服务网页上自行打印，作为参保人在广东省参加社会保险的证明，向相关部门提供。查验部门可通过上面条形码进行核查，本条形码有效期至2026-12-26，核查网页地址：<http://ggfw.hrss.gd.gov.cn>。

3、参保单位实际参保缴费情况，以社保局信息系统记载的最新数据为准。

4、本《参保证明》标注的“缓缴”是指：《转发人力资源社会保障部办公厅 国家税务总局办公厅关于特困行业阶段性实施缓缴企业社会保险费政策的通知》（粤人社规〔2022〕11号）、《广东省人力资源和社会保障厅 广东省发展和改革委员会 广东省财政厅 国家税务总局广东省税务局关于实施扩大阶段性缓缴社会保险费政策实施范围等政策的通知》（粤人社规〔2022〕15号）等文件实施范围内的企业申请缓缴三项社保费单位缴费部分。

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	深圳市坪山城投置业有限公司	坪山区体育公园项目-全过程造价咨询	2025.07.10	是	是
2	广州科岭投资开发有限公司	岭头公司旧村全面改造融资 AG0129054 地块项目全过程造价咨询服务	2025.09.30	否	是
3	广州市增城区城兴投资发展有限公司	增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务【全过程】	2024.1.29	是	是
4	广州开发区揽新投资有限公司	KXC-D2-2 地块建设项目（原广州富大松日大楼项目）【全过程】	2023.7.7	是	是
5	广州元乐房地产开发有限公司	黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目【全过程】	2023.9.12	是	是
	广州元居房地产开发有限公司	黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭*雅居建设项目）【全过程】	2023.02.10	是	是

1. 坪山区体育公园项目-全过程造价咨询

中标通知书

标段编号： 4403922025042900501Y001

标段名称： 坪山区体育公园项目-全过程造价咨询

建设单位： 深圳市坪山城投置业有限公司

招标方式： 公开招标

中标单位： 华联世纪工程咨询股份有限公司

中标价： 520.7989万元

中标工期（天）： 按招标文件要求执行

项目经理（总监）：



本工程于 2025-04-30 在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构（签章）：

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）：

打印日期：2025-06-16



查验码：JY20250604513878

查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html>



合同编号：

建设工程造价咨询委托合同

工程名称：坪山区体育公园项目-全过程造价咨询

工程地点：坪山区碧岭街道东部的沙湖社区，锦龙大道与振
碧路交汇处西北侧的三角形地块内

委托单位：深圳市坪山城投置业有限公司

咨询单位：华联世纪工程咨询股份有限公司

建设工程造价咨询委托合同

第一部分 协议书

委托人（委托单位）：深圳市坪山城投置业有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5EQB7Y3X

法定代表人：苏腾青

住所：深圳市坪山区龙田街道竹坑社区翠景路 37 号坪山城投智园 A 栋 A1701

咨询人（咨询单位）：华联世纪工程咨询股份有限公司

统一社会信用代码：914400007278743825

法定代表人：查世伟

住所：广东省广州市越秀区盘福路医国后街 1 号大院自编 1 号 6-8 层

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、咨询人就坪山区体育公园项目-全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同。

一、委托人委托咨询人为以下工程提供全过程造价咨询服务：

（一）项目名称：坪山区体育公园项目（以下简称“本工程”或“本项目”）

（二）工程地点：坪山区碧岭街道东部的沙湖社区，锦龙大道与振碧路交汇处西北侧的三角形地块内。

（三）工程概况：本项目位于深圳市坪山区碧岭街道东部的沙湖社区，锦龙大道与振碧路交汇处西北侧的三角形地块内。主要包含一座 15000 座综合型甲级体育馆、设施齐全的国家羽毛球队训练基地、面向大众的全民健身中心与配套商业，为全龄段、专业与大众等不同人群提供体育参与的场所。



项目用地面积为 126591.68 m²，地上建筑最高层数为 22 层，最高建筑高度为 88.3m。总建筑面积为 164600 m²，其中规定建筑面积为 125600 m²（包含体育设施 98000 m²、商业 8000 m²、宿舍 17400 m²、食堂 2000 m²、片区汇聚机房 150 m²、单元机房 50 m²），核增建筑面积为 39000 m²。

工程总投资 177924.63 万元，建筑安装工程费暂定 123729.82 万元（扣除地基基础工程部分），资金来源为社会投资，国有资金 100%。

（四）工作范围：

负责本工程相关招标控制价（预算）编制、本工程施工过程中相关咨询服务及结算审核等造价咨询服务工作，具体包括但不限于以下工作内容：

- 1、编制工程量清单及招标控制价（除土石方、基坑支护及桩基础工程以外，含施工阶段相关服务类项目招标控制价编制），并提供综合单价分析表，工程量计算书及计算模型；
- 2、根据委托人需要编制施工图预算；
- 3、提供主要材料设备数量、价格清单及主要材料设备的询价报告（要求每项主要材料或设备原则上应提供不少于 3 家供应厂家询价书）；
- 4、协助委托人确定主要材料设备的推荐品牌，及时完成电子评标需用的招标控制价文件的编制及其它在招投标过程中需由造价咨询单位完成的工作；
- 5、参与招标答疑；
- 6、复核施工招标中标人的商务标，负责审核投标报价和商务标澄清；
- 7、编制投资动态成本汇总表；
- 8、核算施工工期，协助委托人完成施工招标并签订施工合同。施工过程中，参与工程量计量及工程款支付的复核工作；
- 9、编制变更估算（除土石方、基坑支护及桩基础工程以外），根据不同的变更方案提供测算意见；
- 10、负责审核工程（除土石方、基坑支护及桩基础工程以外）进度款、工程变更、工程索赔、现场签证的费用，对工程变更及合同争议的鉴定与索赔；并协助向相关主管部门及审计部门报备；



11、审核工程过程结算、竣工结算（除土石方、基坑支护及桩基础工程以外），审核工程其他费等结算，协助完成结算及审计工作；

12、根据委托人安排参加必要的工程例会或到工地现场，参与解决工程造价有关事宜；负责委托人全过程成本控制，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，并提出相关改善建议、成本纠偏方案和措施；

13、结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析及项目后评价；

14、配合委托人对施工、设计等分包单位进行履约评价；

15、提供施工图设计阶段和施工阶段的成本优化建议；

16、委托人合理要求办理与本工程造价咨询服务有关的其他一切事务。

二、造价咨询工作内容

（一）全过程造价咨询服务要求，包括但不限于：

1、出席会议：根据委托人需要，出席和成本控制、工程造价有关的设计会议、工程会议、成本会议，并提出成本控制相关建议及方案。

2、市场调研：根据本工程需要，及时进行市场调研工作，并收集相关信息资料，包括但不限于：

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

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

3、在提供服务的过程中按实际需要调整工作内容，配合项目的发展计划及满足委托人的要求。

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

5、在成本控制方面主动提醒委托人注意相关问题，并提供降低工程成本的合理方案。

（二）全过程造价咨询服务阶段性要求，包括但不限于：



1、施工图设计及招标阶段

(1) 协助制定合理的工程界面划分、合同格式等。对实施的合约进行成本归集，进行全费用目标成本对比分析。

(2) 负责现有的工程量清单\定额\信息价外的成本数据整理，并形成有效成果文件。

(3) 配合施工图设计：

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

b、检查图纸的可计价性，从工程量、计价角度对设计图纸的质量进行评价和校审，并书面提出其中存在的图纸疑问。

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

(4) 配合编制招标文件：

a、提供详细的工程界面描述、类似工程的造价规范，供委托人参考；

b、协助委托人审核招标项目的招标文件和设计图纸，当委托人需要招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，咨询人应配合委托人并满足其要求；

c、编制工程量清单（列明项目及工程量）、招标控制价，计算标准工期，并提供综合单价分析表、措施费项目分析表、主要材料设备的数量、价格（包括暂定价）清单及定价依据等详细计算清单；

d、如果需要与投标单位对增补的工程量进行核对时，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，并将计算底稿及审核结果报送委托人，同时提供成果文件的电子文档及工程量计算底稿。

(5) 其他：

a、协助委托人进行招标答疑。



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

c、协助委托人与投标人进行报价和合同条件的议标。

d、根据委托人需要，在发出中标通知书前及/或合同签署完成后，由咨询人向合同各签署方、监理等相关单位进行最终合同文件与工程量清单及单价表交底。

e、若委托人采用工程量清单招标模式，咨询人在收到经委托人确认的施工图后，应进行招标控制价编制工作，并报委托人审核。若委托人采用模拟清单或其他方式招标，则咨询人应在收到经委托人确认后的施工图后进行全部工程量的重新计量工作，并与承包商进行核对，协助委托人与承包商签订补充协议。

3、施工阶段

(1) 对应施工中的合约规划进行合约分判和招标采购计划实施情况及总结,对实施的合约进行全费用目标成本动态回顾、分析和纠偏。

(2) 负责施工中的工程量清单\定额\信息价外的成本数据整理，并形成有效成果文件。

(3) 评估已完成工程量并提供工程进度款付款证书。付款申请审核，依据委托人与承包单位签订的合同、承包单位的申请资料、每月工程现场已完实际进度和材料、设备到场数量及监理意见，对每月应支付给承包单位的工程进度款的发放进行付款审批，并提供工程进度款付款证书。

(4) 变更及索赔处理：

a、对委托人或设计单位考虑中的变更建议，及时估算变更费用，提供每种变更方案对应造价的估算，并提供材料、设备等价格信息及合理建议，以供委托人决策。

b、及时处理正式签署的变更文件，如设计变更、工程变更、现场签证等，计算变更金额并报委托人审核，变更价款审核时间以委托人要求为准。而后根据委托人审核意见与承建商进行商讨达成协议。



议，或协助委托人与承建商达成协议。

c、配合完成重大变更的审核、备案工作。

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

e、设计变更与现场签证符合流程。收到变更、指令单后，咨询人现场代表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。

f、现场发生索赔及反索赔时，负责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) 对承建商可能提交的任何索赔事项进行评估，根据委托人需要编制评估报告，并协助委托人与承建商达成协议。

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

(7) 成本报告：每月编写关于工程费用的成本报告，内容包括但不限于：

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

b、说明工程造价近期变化情况及主要原因。

c、说明变更发生情况、大宗甲供材料进场情况、市场造价信息分析等。

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

e、根据项目需要就每月更新后的造价情况及工程进度计划编制月度资金流量表。

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

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

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

4、竣工结算阶段

（1）对已完工程的合约规划进行合约分判和招标采购计划实施情况的分析与总结，进行全费用目标成本动态的总结。

（2）当工程完工后，依据验收报告、竣工图纸、结算申请、变更文件、索赔文件、施工合同及其它相关文件资料，编制工程结算，完成工程结算审核，并完成报委托人或其委托的第三方机构的结算审定工作。

（3）与施工单位进行核对及确认，就核对中争议的问题进行记录并发函要求澄清，并与委托人、承包单位等召开专题会议解决争议，将上述内容编入结算表。

（4）在审核过程中，对涉及成本和技术的疑点发函给委托人、监理单位、设计单位，将澄清结果纳入审核意见。

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

（6）结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析和项目成本总结。

（7）根据委托人需要，计算详细的工程造价指标，参与财务决算，并编制书面分析报告。

（8）配合委托人完成办理三算单业务。

5、保修阶段

（1）在工程竣工验收合格后缺陷责任保修期内，依据合同文件或市场价格，提供工程缺陷整改方案所涉及的造价评估及相应扣款意见。



6、其他：

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

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

（3）收集国家及深圳市有关工程造价的法律法规、相关文件，及时通知委托人，对于可能影响项目造价的情况要做出影响分析，向委托人预警。

（4）提供材料、设备、工程等造价信息的咨询，协助委托人获取、分析成本指标。

（5）接受委托人关于制度等方面的培训。

（6）对有关本工程在结算、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，向委托人提供评估咨询服务。

（7）咨询人根据投标文件中技术标中相关内容提供造价咨询服务。

三、咨询服务酬金

1、本项目为【深圳市欣羽体育开发有限公司】委托委托人全过程代建。本工程所涉服务费用均由【深圳市欣羽体育开发有限公司】（以下简称“付款义务人”）直接支付给咨询人，委托人对咨询人承担关于付款方面的任何责任。本项目付款前需签订三方协议，款项支付过程中，不排除因付款义务人的审批程序等因素导致款项支付延迟，咨询人已知悉并自愿接受该风险。

2、本工程造价咨询服务酬金（含税）暂定价为人民币 5207989.00 元（大写：伍佰贰拾万零柒仟玖佰捌拾玖元），其中不含税金额 4913197.17 元，增值税税额 294791.83 元（增值税税率 6 %），



委托人：深圳市坪山城投置业有限公司

地址：深圳市坪山区龙田街道竹坑社区
翠景路 37 号坪山城投智园 A 栋
A1701

法定代表人：

或委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

纳税人识别号：91440300MA5EQB7Y3X

咨询人：华联世纪工程咨询股份有限公司

地址：广东省广州市越秀区盘福路
医国后街 1 号大院自编 1 号
6-8 层

法定代表人：

或委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

纳税人识别号：

广发银行股份有限公司广州
分行

9550880066641000231

914400007278743825

合同签订地点：深圳市坪山区

合同签订日期：2025 年 7 月 19 日

第三部分 专用条款

第二条 本合同适用的法律、法规及工程造价计价办法和规定：

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及深圳市补充规范、定额套用《土石方与地基基础工程消耗量标准(2024)》《深圳市建筑工程消耗量定额（2024）》《建设工程施工机械台班消耗量标准(2024)》技《深圳市装饰工程消耗量定额 2020》《深圳市安装工程消耗量定额 2020》《深圳市房屋修缮工程消耗量定额（2024）》《深圳市市政工程消耗量定额 2017》《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额（2017）》；利润、安全文明施工措施费、规费等按照《深圳市建设工程计价费率标准（2023）》相应专业工程的推荐费率及相关规定以及与建设工程相关的法律、法规等。

合同履行期间，若有新政策、新法规、新计价办法和规定等，咨询人应按照新的依据执行。

第四条 咨询人指派造价工程师负责本工程咨询工作，咨询人项目负责人姓名：湛永庭，职务：项目负责人，电话（7*8 小时）：18688869945，邮箱：2282392275@qq.com，

其主要职责：1、负责各方的沟通联系；2、代表咨询人全权负责组织落实完成全过程造价咨询工作；3、出席与造价咨询工作相关的会议，并提出成本控制相关建议、方案等相关建议。未经委托人事先书面同意，咨询人不得更换项目负责人，否则咨询人需按合同约定承担违约责任。

第七条 委托人提供给咨询人的图纸、委托人为实施工程自行编制或者委托编制的技术规范以及反映委托人要求的或其他类似性质文件的知识产权属于委托人，咨询人可以为实现本合同目的而复制或者以其他方式使用此类文件，但不能用于本合同无关的其他事项。未经委托人书面同意，咨询人不得为了本合同以外的目的而复制或者以其他方式使用或将之提供给任何第三方。

咨询人为履行本合同约定而编制的成果文件，其知识产权归属于委托人，咨询人仅享有署名权。未经委托人书面许可，咨询人不得以任何形式利用该等成果。否则，应当向委



坪山区体育公园项目-主体工程施工总承包 招标控制价编制报告书

建设单位：深圳市欣羽体育开发有限公司/深圳市坪山城投置业有限公司

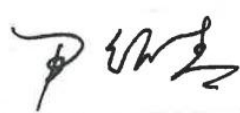
编制金额：1262955221.11元

（大写）：壹拾贰亿陆仟贰佰玖拾伍万伍仟贰佰贰拾壹元壹角壹分

编制人（签章）：

复核人（签章）：

审定人（签章）：

单位负责人：

华联世纪工程咨询股份有限公司

2025年11月12日





招标控制价公示表

工程名称	坪山区体育公园项目-主体工程施工总承包
招标控制价	<u>126295.522111</u> 万元
投标报价上限	招标控制价净下浮 <u>5</u> %，即： <u>121018.736076</u> 万元
安全文明措施费	<u>2976.801419</u> 万元
不可竞争费合计	<u>20759.801419</u> 万元
截标时间	年 月 日

备注（深府〔2015〕73号文要求公示的其他内容）：
1、主要材料价格采用《深圳市建设工程价格信息》2025 年第 9 期。
2、分部分项工程量清单计价合计：90046.804463 万元；
措施项目清单计价合计：11200.820733 万元（其中安全文明措施费 2976.801419 万元）；
规费：3569.318680 万元；
税金：3545.328305 万元；
暂列金额：3500.000000 万元；
专业工程暂估价：14283.000000 万元；
余土弃置费：150.249930 万元；
设备及工器具购置费：0.00 万元。
不可竞争费用：20759.801419 万元（其中安全文明措施费 2976.801419 万元，暂列金额：3500.000000 万元，专业工程暂估价：14283.000000 万元）。

注册造价工程师执业专用章：_____

编制单位（公章）：

招标人（公章）：

 晋朝晖

 谭永庭

日期：2025 年 11 月 12 日



2. 岭头公司旧村全面改造融资 AG0129054 地块项目全过程造价咨询服务

HLG23[2510023-15723001]

合同编号: GZKL-HT-60

岭头公司旧村全面改造融资AG0129054地块项目
全过程造价咨询服务合同



甲方（委托人）：广州科岭投资开发有限公司

乙方（受托人/承包方）：华联世纪工程咨询股份有限公司

签订日期：_____

签订地点：_____





依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，以及广东省和广州市工程建设项目的有关文件精神，在乙方充分理解和遵守甲方相关造价规定的基础上，委托人广州科岭投资开发有限公司（以下简称“甲方”）与受托人华联世纪工程咨询股份有限公司（以下简称“乙方”）遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就岭头公司旧村全面改造融资 AG0129054 地块项目全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同，供双方共同执行。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：岭头公司旧村全面改造融资 AG0129054 地块项目全过程造价咨询服务（以下简称“本工程”或“本项目”）

1.2 工程地址：广州市黄埔区长岭街道

1.3 总投资：91000.00 万元

1.4 造价咨询服务范围：岭头公司旧村全面改造融资 AG0129054 地块项目全过程造价咨询服务，包括但不限于岭头公司旧村全面改造融资 AG0129054 地块项目整体投资估算的调整、编审概算、过程动态成本盘点、招标控制价及工程量清单、施工图预算，评标结果复核、工程结算审核，以及审核施工进度款，设计变更、现场签证审核等工作。

工作内容包括但不限于以下内容：

（1）对岭头公司旧村全面改造融资 AG0129054 地块项目的工程费估算进行编制或审核。

（2）设计阶段：

①编审初步设计概算，按时提交成果文件、调整意见及合理化建议；

②根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；

③参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；

④提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；

⑤提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准；

⑥若限额指标超限，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

⑦若概算（建安费）超出工程费估算，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；



⑧根据委托人需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响；

⑨当设计单位更新此阶段的图纸版本后，承包方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求；

⑩按委托人要求出席相应的设计协调会及专家论证会，就设计的经济性发表独立的专业意见；

⑪根据委托人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

（3）招标阶段：

根据招标图纸、招标文件及委托人需求，按委托人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价，如有需要，需配合委托人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作；开标后根据工程的实际需要及委托人要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告；审核招标文件，提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

（4）施工阶段：作为独立的一方，做好施工过程所产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及招、投标文件、施工合同审核工程进度款、计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台账等进行动态造价控制。

①调整项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资做分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；

②协助委托人制定工程成本控制方案，包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案；

③协助委托人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况；

④协助委托人处理合同的索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生；对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告；调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据；

⑤负责审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量



及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的影响提交较准确的计算分析。协助委托人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；

⑥负责审核施工进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据；

⑦负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给委托人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向委托人提供书面意见；

⑧每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；

⑨按委托人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；

⑩审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；

⑪项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；

⑫负责过程动态成本盘点（每月一次）

（5）竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析，确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

①负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后1个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经委托人书面同意后可以延长审核期；②在结算完成15个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

（6）负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费用等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。



①前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

②工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

（7）承包方提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

（8）须提供委托人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

（9）承包方须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一天（8小时）。

（10）负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台账。

（11）向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。

（12）对于发生的变更、签证、索赔、反索赔等情况及时与监理单位、委托人进行现场核实，及时进行预估、核算、核对，做到整个过程记录清楚，依据充分，计算清晰，结果明确。因承包方对现场发生情况没有及时解决而造成工程造价不完整，结算有争议，给委托人带来损失，由承包方承担相应的违约责任及损失赔偿责任。

（13）根据委托人要求，提供其他相关服务。

第二条 编制的依据

2.1 国家和地方现行的有关工程建设的法律、政策、规范及标准、定额；

2.2 甲方提供的工程施工图纸及相关资料；

2.3 造价咨询服务招标文件及本合同；

2.4 甲方有关造价编审指引规定。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 向乙方提供工程施工图纸以及有关资料，并保证所提供的资料的准确、完整、合法性；

3.2 负责编制工作的外部关系的协调；

3.3 应授权一名熟悉本工程情况、能迅速作出决定的代表，负责与乙方单位联系；

3.4 有权要求乙方更换不称职的编制人员及驻场人员，乙方不予更换或更换后仍不称职的，甲方有权终止合同，并要求乙方承担相应的赔偿责任；

3.5 根据乙方业务表现进行考核和管理。

		施工工程进度款的审核	提交完整的资料后 3 天内	
		成本控制报告	次月的第 1 周内	
		设计变更、签证的审核	提交完整资料后 3 天~7 天	
		各类成本控制台账（含设计变更，签证，付款等各类台账）	及时更新	
		负责过程动态成本盘点	当月 25 日前提交	
4	竣工结算阶段	结算报告	1. 完整结算资料后 1 个月内出完整的核实意见 2. 3 个月内完成对数及出正式结算审核报告	如存在对数扯皮等客观原因的，由承包方提出书面延长申请，经委托人确认后同意顺延
		结算后评估	结算完成后 15 个工作日内提交工程造价后评估报告	

5.4 工程造价咨询成果文件应符合：《广东省建设工程造价管理规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住房和城乡建设部令第 16 号）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及行业规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

第六条 费用及支付方式

6.1 造价咨询服务费

本项目合同价暂定：¥1939094.14 元，人民币大写：壹佰玖拾叁万玖仟零玖拾肆元壹角肆分（其中不含税价为：¥1829334.09 元，不含税大写：1829334.09，税率：6%）。

中标综合包干单价为 14.50 元/m²，暂估总建筑面积为【133730.63】m²。本合同中标综合单价包括承包方履行本合同所必需的所有人力、物力成本、管理费、利润和税金等合同所涉及的正常服务和附加酬金。在合同履行期间，如遇国家的税率



（本页为《岭头公司旧村全面改造融资 AG0129054 地块项目全过程造价咨询服务合同》签署页，以下无正文）

甲方：广州科岭投资开发有限公司



（盖章）

法定代表人

或授权代表（签字）：



乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司

（盖章）



法定代表人

或授权代表（签字）：

单位地址：广州市黄埔区长岭街岭福路 1 号 102 房

邮政编码：

电话：02082259808

开户行：中国建设银行股份有限公司广州萝岗支行

银行账号：4405 0147 0042 0000 1443

税号：9144 0112 MADN X8WL 9N

签订时间：2015 年 9 月 0 日

签订地点：广州市黄埔区

单位地址：广州市越秀区盘福大街富田中心

邮政编码：

电话：020-37063333

开户行：广发银行股份有限公司广州分行

银行账号：9550880066641000231

税号：914400007278743825



附件 3：项目人员组成表

序号	姓名	性别	出生年月	学历	职称/资质	专业	经验年限	本项目担任职务
1	湛永庭	男	1973.3	本科	高级工程师 /一级注册 造价工程师	建筑工程 造价/土建	29	项目负责人
2	陈细华	男	1969.9	专科	中级经济师 /一级注册 造价工程师	建筑经济/ 土建	35	土建专业负责人
3	龙劲	男	1992.5	专科	助理工程师 /一级注册 造价工程师	建筑工程 造价/土建	13	土建、市政、 园建绿化专业 造价人员
4	庞溉元	男	1992.5	专科	助理工程师 /一级注册 造价工程师	建筑工程 造价/土建	13	土建、市政、 园建绿化专业 造价人员
5	黄嘉伟	男	1995.11	专科	二级注册造 价工程师	土建	9	土建、市政、 园建绿化专业 造价人员
6	郭唐亮	男	1997.6	本科	二级注册造 价工程师	土建	6	土建、市政、 园建绿化专业 造价人员
7	黄春霞	女	1985.12	本科	高级工程师 /一级注册 造价工程师	建筑工程 造价/安装	16	安装专业负责人
8	吴文凯	男	1983.4	本科	高级工程师 /一级注册 造价工程师	建筑工程 造价/安装	20	安装专业、电 力专业造价人 员
9	龚世聪	男	1996.2	专科	一级注册造 价工程师	安装	7	安装专业、电 力专业造价人 员
10	刘健	男	1988.10	本科	助理工程师 /一级注册 造价工程师	室内装饰 工程/安装	11	安装专业、电 力专业造价人 员
11	邓素妮	女	1994.11	本科	二级注册造 价工程师	安装	8	安装专业、电 力专业造价人 员
12	黄汝婷	女	1993.11	专科	助理工程师 /一级注册 造价工程师	建筑工程 造价/土建	10	增加土建专业 注册造价工程师
13	任立娟	女	1978.5	本科	高级工程师 /一级注册 造价工程师	工程造价/ 土建	17	增加土建专业 注册造价工程师

序号	姓名	性别	出生年月	学历	职称/资质	专业	经验年限	本项目担任职务
14	马钢	男	1972.4	本科	高级工程师/一级注册造价工程师	园林/土建	21	增加土建专业注册造价工程师
15	莫尔愿	男	1970.7	本科	市政工程师/一级注册造价工程师	市政/土建	31	增加土建专业注册造价工程师
16	陈奋宏	女	1992.12	本科	助理工程师/一级注册造价工程师	建筑工程造价/安装	10	增加安装专业注册造价工程师
17	潘经钊	男	1972.3	本科	高级工程师/一级注册造价工程师	建筑工程管理/安装	13	增加安装专业注册造价工程师
18	顾广平	女	1974.9	本科	高级工程师/一级注册造价工程师	建筑工程造价/安装	29	增加安装专业注册造价工程师
19	张新娟	女	1974.8	本科	高级工程师/一级注册造价工程师	建筑工程造价/安装	29	增加安装专业注册造价工程师

注：1、按第五章招标人要求《项目管理机构人员配备要求表》填写。

2、上表列出人员不得兼任。

3、上表列出人员需按《主要人员简历表》格式要求填写相应内容及附上相关证明材料彩色扫描件及提供并提供投标截止日期近3个月（即2025年5月至今）投标人单位为其购买的社保行政主管部门出具的社保证明扫描件。

3. 增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务【全过程】

中 标 通 知 书

广州公资交(建设)字[2024]第[00202]号

华联世纪工程咨询股份有限公司：

经评标委员会推荐，招标人确定你单位为增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务【JG2023-7249】的中标单位，承包内容为招标文件所规定的发包内容，中标价：人民币（大写）壹仟零玖拾贰万零捌佰元整（¥1,092.08万元）。

其中：

项目负责人姓名：湛永庭

招标人(盖章)

法定代表人或其委托代理签章：

2024 年 1 月 11 日

招标代理机构(盖章)

法定代表人或其委托代理签章：

2024 年 1 月 11 日

广州交易集团有限公司

(广州公共资源交易中心) (盖章)

日期：2024-01-11





GDHLLS[2402004-15407001]



增城开发区南香雅居项目全过程造价咨 询服务合同

合同编号：

甲方（委托人）：广州市增城区城兴投资发展有限公司

乙方（受托人）：华联世纪工程咨询股份有限公司



第一部分 合同协议书

委托人广州市增城区城兴投资发展有限公司（以下称甲方）与华联世纪工程咨询股份有限公司（以下称乙方）依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同。

一、甲方委托乙方为以下项目提供建设工程造价咨询服务：

1. 项目名称：增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务
2. 项目地点：本项目位于广州市增城经济技术开发区新科路西侧地块。

3. 项目规模：南香雅居项目总用地面积 93391.35 平方米，项目分住宅项目及配建科研办公物业，本项目勘察设计施工总承包分为两个标段。

标段一为科研办公用房、生活设施用房及地下室，建筑总面积约 103040 平方米（其中最大单体建筑面积约 30000 平方米）项目建设总投资约 67313.62 万元，其中建安工程费用约 59472.26 万元。

标段二为住宅项目，总建筑面积约 294573 平方米，包括但不限于：住宅部分（建筑面积约 280465 平方米，地下一层，地上最大建筑高度 100 米）、商业部分（建筑面积 1800 平方米）、幼儿园、文化活动中心、肉菜市场等公共服务配套设施（建筑面积 7410 平方米）、地上架空层（建筑面积 4898 平方米）、室外及配套工程（道路、园林绿化、景观照明、外水外电燃气接入、临水临电、土地平整等）、配建道路及绿地等，其中地上商品住宅部分为装配式建筑。项目建设总投资约 249588.98 万元，其中建安工程费用约 131150 万元。

二、服务范围

服务范围包括但不限于：（1）投资控制；（2）设计概算审核、评审（如需）；（3）施工图预算审核；（4）招标工程量清单和招标控制价编制（如需）；（5）计量支付审核；（6）主材单价、综合单价、合同变更费用审核；（7）设计费、监理费和检测监测费等费用审核；（8）图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签；（9）委托合同价格审核；（10）设计施工总承包工程结算审核；（11）项目业主单独发包（如有）的专业工程施工或设备材料采购的合同结算审核等。



三、服务期限

本合同服务期限自收到甲方通知开始之日起至合同约定造价咨询服务内容全部完成止。甲方根据实际情况，有权对本合同服务期限进行适当调整。

四、服务报酬

经甲乙双方协商一致，本合同服务报酬以人民币为计算及支付货币，具体计算方法按第二部分合同条款第七条的约定执行。

五、合同文件构成及优先顺序

下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：

1. 本合同履行期间甲乙双方签订的补充合同（协议）或修正文件；
2. 合同协议书；
3. 中标通知书；
4. 合同条款；
5. 甲方制定的各项造价（咨询）管理制度及规定（包括继续沿用甲方更名前的各项管理制度及规定，如有更新则按更新后的执行，下同）；
6. 合同附件[属本条第（1）项和第（5）项内容的除外]；
7. 增城开发区南香雅居项目全过程造价咨询服务招标文件[含招标文件补充文件、澄清文件、答疑文件等，属本条第（7）项内容的除外]；
8. 乙方投标文件[含投标文件澄清等，属本条第（7）项内容的除外]；
9. 国家和广东省、广州市关于本项目的有关文件；
10. 国家及广东省、广州市的标准、规范及有关技术文件；
11. 组成合同的其它文件。

通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由甲方与乙方协商解决；如协商不成，由甲方按照公平合理和有利于本合同工程建设的原则作出决定。如乙方对此决定不服的，应在接到甲方决定之日起3天内提出书面异议；如期满不提出书面异议的，视为同意甲方的决定。甲方收到乙方的书面异议后应作出进一步的决定，如乙方仍有异议的，可按第二部分合同条款第十一条的约定处理，但在有关部门没有作出正式裁决之前，乙方必须无条件先行执行甲方的决定。

六、乙方承诺按照本合同的约定履行合同义务。



七、甲方承诺按照本合同约定的履行合同义务。

八、词语定义

本合同协议书中有关词语含义与合同条款中分别赋予它们的定义相同。

九、合同生效及终止

1、本合同自双方签字盖章（公章或合同专用章）之日起生效。

2、乙方完成甲方委托的全部工作内容且业主单位按合同约定支付了服务报酬后本合同即终止。

十、合同份数

本合同正本一式两份，双方各执一份；副本八份，其中甲方执六份，乙方执二份。合同正、副本具有同等效力，但当合同正本与副本的表述不一致时，以合同正本为准。

委托人：广州市增城区城兴投资发展有限公司（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电 话：020-61083629

传 真：/

开户银行：中国工商银行广州新塘支行营业部

账 号：3602015509200774327

邮政编码：511300

地 址：广州市增城区宁西街太新路92号1号楼211-6室

电子邮箱：/

受托人：华联世纪工程咨询股份有限公司（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电 话：020-37063333

传 真：/

开户银行：广发银行股份有限公司广州分行

账 号：9550880066641000231

邮政编码：510180

地 址：广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编号1号6-8层

电子邮箱：/

签订日期：2024年 1 月 29 日

本合同签订于广东省广州市增城区。



第二部分 合同条款

一、词语定义

1.1 甲方：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，在本合同中特指广州市增城区城兴投资发展有限公司。

1.2 乙方：是指承担建设工程造价咨询业务和工程造价咨询责任的一方，在本合同中特指华联世纪工程咨询股份有限公司。

1.3 第三人：是指除甲方、乙方以外与本合同约定咨询业务有关的当事人。

1.4 天：本合同中规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是休息日或者其他法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时。

1.5 月：是指根据公历从一个月份中任何一日开始到下一个月份相应日期的前一日的时间段。

二、本合同适用的法律、法规及工程造价计价办法和规定

2.1 本合同适用中华人民共和国法律、法规。

2.2 本合同适用的工程造价计价办法和规定是：《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省建设工程计价依据（2018）〉的通知》（粤建市〔2019〕6号）、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及 2012 年《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额》等相关规定。国家及广东省、广州市有最新规定的，从其规定。

2.3 其它计价依据：甲方的要求、图纸、招标文件。

三、本合同适用的语言文字

本合同及其补充协议、甲乙双方来往文件等均使用中文书写。使用其他文字书写的对双方均不具有法律约束力，但如翻译成中文并经双方法定代表人（或其委托代理人）签字或双方盖章确认的，则对双方均具有法律约束力。

四、服务内容及相关服务要求

4.1 本项目工程造价咨询服务的主要内容具体如下：



序号	阶段	服务内容
1	概算阶段 (如需)	(1) 负责审核、评审(如需)概算文件,按招标人要求提交概算审核、评审(如需)意见; (2) 负责提交材料设备汇总表,对设计中采用的主材、设备等提供市场信息,提出优化建议; (3) 根据批准的概算,负责审核并提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额设计量化指标; (4) 跟进概算评审的各阶段工作,及时反馈意见,对评审工作进行分解分析,给出专业意见及合理化建议。
2	施工图预算阶段	(1) 负责审核施工图预算(含设计图纸修改后调整相应预算),按招标人要求提交审核报告; (2) 负责提交材料设备汇总表,对设计中采用的主材、设备等提供市场信息,提出优化建议。
3	招标阶段 (如需)	(1) 负责按招标人要求编制招标工程量清单及招标控制价,负责进行市场调查、询价,在招标人指定地点进行对数、编制或调整等; (2) 负责根据设计单位的图纸及技术规范、用户需求书,编制设备、材料询价或采购清单; (3) 负责对中标人提出的造价问题的解答。按广州市建设工程造价管理站招标控制价备案要求提供造价文件(含编制说明、最高投标限价公布函、招标控制价软件版、EXCEL版、XML(cos)版、指标分析表等),并会同招标代理单位完成招标控制价备案工作; (4) 负责对中标人的经济标文件或报价书等进行分析和汇总,提出造价控制建议,并形成清标报告; (5) 负责对合同方式和可能存在的风险因素及解决办法等提出合理化建议供招标人参考。
4	施工阶段	(1) 负责主材单价、综合单价、变更签证等合同变更费用审核;检测监测费用编制或审核;图纸设计变更会签、材料设备看样定板会签;必要时按招标人要求集中会审; (2) 负责施工过程造价控制,定期召开造价控制会议,每月底提交投资控制报告,含项目整体资金使用情况、结算价预估分析、动态成本(须与目标成本对比分析偏差原因及解决方案建议)等; (3) 制定项目总体投资进度计划,根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较,分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划; (4) 审核工程量与进度款(即计量支付,下同); (5) 负责建立合同台账、支付台账、变更台账(按变更原因分类)、签证台账、动态投资台账等; (6) 负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息,对施工方案、材料选用提供成本控制建议;



序号	阶段	服务内容
		(7) 负责协助第三方的合同索赔处理，参加合同变更谈判，负责处理合同变更，维护业主的合法权益。
5	结（决）算阶段	(1) 负责编制结算计划，建立结算台账； (2) 负责收集和整理结算依据资料，负责组织过程结算； (3) 负责竣工结算审核、要求收到承建（服务）单位报送的结算文件后按甲方要求的时间内出具结算审核报告； (4) 配合结算定审和决算工作。
6	其他	(1) 负责按招标人要求编制各类造价管理文件； (2) 负责委托合同价格审核； (3) 参与设计方案论证会议、技术经济方案比选、变更论证等专题会，提出造价专业意见；督促落实各阶段、各专业工程造价限额设计量化指标； (4) 负责组织相关造价控制评审会议，包括邀请相应的经济专家。视情况邀请高级经济顾问对造价问题进行咨询把关； (5) 配合招标人编制详细的工程成本预测和资金流量预测分析，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入定期分析工程成本、定期修正资金流量预测； (6) 招标人安排的其他造价管理工作，如投资匡算、培训等； (7) 设计费、监理费和检测监测费等费用审核； (8) 按要求配合项目审计工作。 (9) 负责预算、结算与施工单位对数工作

4.2 服务质量要求

4.2.1. 乙方应熟悉并严格按照国家、省、市有关财政、基建、工程造价方面的法律、法规，以及甲方工程造价管理业务制度要求，依据合同相关约定，本着有依据、合法合规的原则，科学、客观、公正地开展造价咨询工作，乙方提供的工程造价咨询成果文件应合理体现甲方控制项目投资的要求。

4.2.2. 项目建设实行全过程限额设计和施工。概算金额应低于项目立项批复的估算金额。在不降低勘察设计任务书、初步设计文件、材料设备技术需求书中的主要设计指标（建筑高度、建筑面积等）的前提下，确保施工图预算不超过有权审核部门审定工程设计概算中的建安工程费总额。竣工结算总金额不得超出实际实施范围所对应的批复概算金额。

4.2.3. 乙方应确保本工程概算文件、施工图预算文件、招标工程量清单、招标控制价等的编制（审核）工作质量，开项必须齐全、工程量必须准确、造价必须合



6.1.2 乙方有权按照本合同约定获得服务报酬。

6.2 乙方的义务

6.2.1 乙方应依据《工程造价咨询单位管理办法》（中华人民共和国建设部令第149号、中华人民共和国住房和城乡建设部令第50号）、《注册造价工程师管理办法》（中华人民共和国建设部令第150号、中华人民共和国住房和城乡建设部令第50号）等国家、广东省、广州市相关规定与本合同约定以及甲方要求实施本合同项下的咨询服务工作、提交工作成果。

6.2.2 乙方应按本合同约定派出项目技术负责人和专业造价工作人员，并按照甲方要求为甲方提供全方位服务，保证造价咨询工作顺利进行。

6.2.3 服务期限内，乙方发现甲方提供的资料有缺陷、不明确或存在相互矛盾的，应及时书面通知甲方。

6.2.4 乙方在履行合同过程中接触到的甲方的文件、资料、信息，均应以绝密件对待；未经甲方书面同意，不得提供给第三人，不得用于本合同以外的其他目的。

6.2.5 未经甲方的书面同意，乙方不得转让本合同约定的权利和义务。

6.2.6 乙方不得从事或参与可能损害甲方利益的任何活动。

6.2.7 未经甲方书面同意，乙方不得更换其派出技术负责人、专业造价工作人员及驻场服务人员。

6.2.8 乙方应当在3个工作日内对甲方或第三人书面提出并要求做出答复的事宜做出书面答复。

6.2.9 乙方应严格按照合同约定及甲方相关管理办法的规定从事咨询服务工作。

6.2.10 乙方应确保造价咨询工作质量，工程量准确、造价合理，满足工程投资控制的要求。否则应按本合同条款第8.2款的约定承担违约责任。

6.2.11 乙方指定谌永庭（联系电话：13928751414）为联系人，负责与甲方联系。

七、服务报酬及其支付方式

7.1 服务报酬

7.1.1 甲乙双方约定：本合同造价咨询服务报酬暂定为人民币壹仟零玖拾贰万零柒佰伍拾壹元伍角贰分（¥10920751.52元），其中，不含税为¥10302595.77元，税金为¥618155.75元，增值税率为6%。造价咨询费率为0.58% [造价咨询费



附件 3:

拟投入本项目造价人员一览表

序号	岗位	姓名	工作年限	职称、执业资格
一	项目负责人	湛永庭	27	高级工程师、一级注册造价工程师
二	专业组（土建）			
1	负责人（土建专业造价负责人）	任立娟	15	高级工程师、一级注册造价工程师
2	驻场成员（土建专业造价工程师）	郭唐亮	4	二级注册造价工程师
3	驻场成员（土建专业造价工程师）	黄嘉伟	7	二级注册造价工程师
4	驻场成员（土建专业造价工程师）	梁锦河	18	工程师、二级注册造价工程师
5	驻场成员（土建专业造价工程师）	吴映皑	4	二级注册造价工程师
6	驻场成员	李志蕊	7	助理工程师
7	驻场成员	林淑华	6	助理工程师
8	成员（土建专业造价工程师）	胥挺	34	高级工程师、一级注册造价工程师
9	成员（土建专业造价工程师）	钟杰	11	一级注册造价工程师
10	成员（土建专业造价工程师）	董小飞	21	工程师、一级注册造价工程师
11	成员（土建专业造价工程师）	莫尔愿	29	工程师、一级注册造价工程师
12	成员（土建专业造价工程师）	庞溉元	11	助理工程师、一级注册造价工程师
13	成员（土建专业造价工程师）	黄淑权	33	高级工程师、一级注册造价工程师
14	成员（土建专业造价工程师）	陈灏	11	高级经济师、二级注册造价工程师
15	成员（增加注册二级造价工程师）	陆秀洁	14	二级注册造价工程师
16	成员（增加注册二级造价工程师）	唐咪	8	工程师、二级注册造价工程师
17	成员（增加注册二级造价工程师）	方园	15	工程师、二级注册造价工程师
18	成员（增加注册二级造价工程师）	黄金献	7	助理工程师、二级注册造价工程师



	程师)			价工程师
三	专业组（安装）			
1	负责人（安装专业造价负责人）	黄春霞	14	高级工程师、一级注册造价工程师
2	成员（安装专业造价工程师）	劳伟权	29	工程师、一级注册造价工程师
3	成员（安装专业造价工程师）	吴文凯	18	工程师、一级注册造价工程师
4	成员（安装专业造价工程师）	胡珍梁	17	二级注册造价工程师
5	成员（安装专业造价工程师）	邓素妮	6	二级注册造价工程师
6	成员（安装专业造价工程师）	潘经钊	11	工程师、一级注册造价工程师
7	成员（安装专业造价工程师）	刘军	28	高级工程师、一级注册造价工程师
8	成员（增加注册一级造价工程师）	张新娟	27	高级工程师、一级注册造价工程师
9	成员（增加注册一级造价工程师）	顾广平	27	高级工程师、一级注册造价工程师
四	专业组（装修）			
1	负责人	/	/	/
五	专业组（市政）			
1	负责人	/	/	/
六	专业组（其他专业）			
1	资料员、信息联络员	成鑫	6	/
2	造价技术负责人	谢栩	16	高级工程师、一级注册造价工程师



项目代码:2308-440118-04-01-621395

广东省企业投资项目备案证



申报企业名称: 广州市增城区城兴投资发展有限公司

经济类型: 国有

项目名称: 增城开发区南香雅居项目

建设地点: 广州市增城区宁西街道核心区新科路西侧（增城经济技术开发区）

建设类别: ☐基建 ☐技改 ☒其他

建设性质: ☒新建 ☐扩建 ☐改建 ☐迁建 ☐其他

建设规模及内容:

项目总用地面积93391.35平方米,计容建筑面积279967.05平方米,其中科研办公用房及生活设施用房80000平方米,住宅建筑面积190757.05平方米,商业建筑面积1800平方米,幼儿园、文化活动中心、肉菜市场等配套公建建筑面积7410平方米,架空层建筑面积4898平方米,地下室建筑面积98640平方米,总建筑面积383505.05平方米。

项目总投资: 341131.27 万元(折合 万美元) 项目资本金: 102506.80 万元

其中: 土建投资: 190622.22 万元

设备及技术投资: 0.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间: 2023年12月

计划竣工时间: 2025年12月

备案机关: 广州市增城区发展和改革局

备案日期: 2023年09月28日

备注:

提示: 1. 备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明,不具备行政许可效力。
2. 备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的,备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的,备案证长期有效。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

广东省发展和改革委员会监制

增城开发区南香雅居工程（一标段） 预算编制报告

HLCZ-Z-9265-24-018

建设单位：广州市增城区城兴投资发展有限公司

编制金额：652653241.2元

（大写）：陆亿伍仟贰佰陆拾伍万叁仟贰佰肆拾壹元贰角

编制人（签章）：



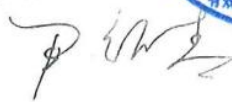
复核人（签章）：



审定人（签章）：



单位负责人：



华联世纪工程咨询股份有限公司

2024年07月26日



4. KXC-D2-2 地块建设项目(原广州富大松日大楼项目)【全过程】

中 标 通 知 书

广州公资交(建设)字[2023]第[03437]号

华联世纪工程咨询股份有限公司:

经评标委员会推荐,招标人确定你单位为KXC-D2-2地块建设项目(原广州富大松日大楼项目)全过程造价咨询服务【JG2023-2645】的中标单位,承包内容为招标文件所规定的发包内容,中标价:人民币(大写)贰佰零捌万伍仟伍佰陆拾伍元伍角肆分(¥208.556554万元)。

其中:

项目负责人姓名: 洪永庭

招标人(盖章)

法定代表人或其委托代理人签章:

2023年6月21日



Handwritten signature of the bidder.



招标代理机构(盖章)

法定代表人或其委托代理人签章:

2023年6月21日

立张

广州交易集团有限公司

日期: 2023年6月26日





HLGZ8 [2306025 - 14826001]

揽新

工程名称：KXC-D2-2 地块建设项目（原广州富大松日大楼项目）

全过程造价咨询合同

甲方（委托人）：广州开发区揽新投资有限公司

乙方（咨询人）：华联世纪工程咨询股份有限公司

签订时间：2023 年 7 月 7 日

第一部分 造价咨询服务协议书

甲方（委托人）：广州开发区揽新投资有限公司

乙方（咨询人）：华联世纪工程咨询股份有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，以及广东省和广州市建设工程项目的有关文件精神，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就 KXC-D2-2地块建设项目(原广州富大松日大楼项目)（以下简称“本工程”）全过程造价咨询项目服务事项协商一致，订立本合同，供双方共同执行。

一、甲方委托乙方服务的工程(以下简称“本工程”)概况如下：

工程名称：KXC-D2-2 地块建设项目(原广州富大松日大楼项目)

工程地点：广州开发区科学城创新路以东、光谱东路以北。

工程规模：项目原规划总用地面积为 18005 平方米，容积率：7.6，总建筑面积：225919 平方米，总计容面积：136838 平方米。具体以招标文件、招标图纸、工程量清单及有关资料说明为准。

服务内容：本项目为续建项目，需完成本项目续建相关的所有工作内容。全过程造价咨询服务，包括（但不限于）设计阶段、招标阶段、施工阶段、竣工结（决）算阶段等全过程工程造价控制咨询服务、投资控制工作（委托人根据项目实际情况有权调整服务范围和内容）。每个阶段具体的工作内容详见下表。

序号	阶段	工作内容
1	设计阶段	1. 根据设计方案，提出工程项目的各专业工程和各阶段造价限额指标。 2. 审核设计概算。 3. 负责对设计中采用的主材、设备等提供市场信息，进行方案比较，提出优化建议。 4. 负责编制或审核施工图预算（含设计图纸修改后调整相应预算），按时提交编制报告、调整意见及合理化建议。 5. 负责参加设计方案论证会议、工程图纸会审、变更论证等专题会，提出造价专业



		意见。 6根据确定的设计方案编制详细的工程成本预测和资金流量预测分析，以作为进度和成本控制的目标；随设计的深入定期分析工程成本、定期修正资金流量预测。 7. 负责按发包人要求编制清单计价模式等各类造价管理文件。 8. 配合甲方清点原有建筑已完成工程量盘点及造价审核。 9. 负责审核工程建设其他费用的合同价及报价方案。
2	招标阶段	1. 负责按甲方要求编制各类造价管理文件，进行市场调查、询价或预（暂）估。 2. 负责根据项目的标段划分方案，包括各标段工程（所有各类标及各标段）承包内容、界面，按甲方要求编制工程量清单、预算及招标控制价，对合同方式和可能存在的风险因素及解决办法等提出合理化建议供招标人参考。办理市造价部门的招标控制价备案。 3. 负责根据设计单位的图纸及技术规范、用户需求书编制设备、材料询价或采购清单。 4. 负责对中标人的经济标文件或报价书等进行分析和汇总，形成造价咨询报告。 5. 负责材料检测及各专业检测、监测清单及预算的编制工作。 6、对招标文件及合同提供专业意见，对招标文件及合同中涉及工程造价的计量、计价等内容进行编制或审核工作。 7、提供工程造价政策、材料、设备（市场）价格信息等工程造价信息咨询服务。
3	施工阶段	1. 审核施工图预算，出具审核报告。 2. 负责按甲方要求编制各类造价管理文件，包括工程变更程序、工程款支付程序等并定制专门的合同管理支付系统平台。 3. 制定项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本偏差的原因和修正项目投资进度计划。 4. 负责施工过程造价控制（含编制方案及实施计划），审核工程量与进度款，7个日历天内完成。 5. 根据经验主动地、有预见性地提醒甲方节约费用，防范工期索赔，负责协助甲方合同索赔处理，参加合同变更谈判，负责处理合同变更，向甲方提供专业评估意见及估算书，维护甲方的合法权益。 6. 负责编制或审核每月项目建安费用资金计划，建立合同台账、支付台账、工程变更管理等相关台账（按变更原因分类）、动态投资台账，负责每个季度月底前提交工程项目整体结算价预估分析、动态成本（须与目标成本对比分析偏差原因及解决方案），统计分析工程投资情况，定期向甲方汇报，为投资控制提供依据，确保工程总投资控制在合理范围内。 7. 负责定期召开造价控制会议，参与选择技术经济性最佳的方案，控制好技术设计和施工图设计的不合理变更，集中会审现场签证、工程变更的工程量和造价预算，确认变更价款。负责每月提交工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价影响分析，及成本控制报告。 8. 负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息，对施工方案、材料选用提供成本控制建议。每月提交人工机械主材设备价格造价影响分析。 9. 发生现场签证时，须与发包人、工程监理、施工单位一起进行工程量现场核查，各方签认后作为签证依据。 10、根据甲方的需要参与合同谈判、合同价款修正及调整的审核。 11、工程建设其他费用合同的审核以及报价方案的审核。
4	结（决）算阶段	1. 负责按甲方要求编制结算管理文件，配合甲方开展过程结算，完成工程结算审核工作，并与施工单位完成对数，60个工作日内出具结算审核报告。



		2. 负责按照甲方要求收集资料编制决算，20日内出具决算报告。 3. 负责收集和整理结（决）算依据资料，收集有关工程费用方面的签证资料，核对单据并及时归档。 4. 负责施工类、服务类、货物类等合同结算审核工作并出具审核报告；负责工程结算审核工作，提交合同管理及执行情况的专题报告。 5. 审核建设工程其他费用，出具审核报告。 6. 负责组织监理单位建立结算台账，配合甲方实施决算工作。 7. 结算后进行资料汇总、提交结算后评估分析，包括对项目及实施过程的描述、估算、概算、预算、合同价及结算价进行比较，编制单体、各项各专业等工程建筑技术经济指标，对产生偏差的原因及投资控制的效果进行分析，提交合同管理及执行情况的专题报告。
5	审计阶段	配合审计部门的工程造价审计工作以及其他相关配合服务等。
6	其他	1. 负责组织相关造价控制评审会议，包括邀请相应的经济专家。 2. 视情况邀请高级经济顾问对造价问题进行咨询把关。 3. 征地拆迁、管线、绿化迁移及其他标段的造价审核工作。 4. 向甲方提出专业性建议并提供相关的服务，协助甲方解决与第三方的合同。 5. 根据工程实际情况独立编制所有工程造价成果文件，并按工程进度、甲方要求及时上报 6. 委派项目负责人或项目主要专业人员出席委托召开的专业会议。 7. 在招标限价、合同价、结算等关键节点审核时，应及时合理安排能满足以上各关键节点的造价团队，专业配置齐全，确保按甲方要求时间完成相关审核工作，出具审核报告； 8. 项目推进过程中，协助委托完成相关的专业评审工作，评审的相关费用已包含在合同价款内。 9. 甲方安排的其他造价管理工作。
备注： 1、为实现项目的投资控制目标，由造价咨询单位安排有类似的项目管理经验的工程造价专业人员为本项目服务，组成项目组，人员配备见合同附件3《项目负责人及各专业造价工程师组成表》，如需更换人员需提前通知并取得甲方的同意，<u>更换新的人员资格及经验不得低于被更换人员</u>。其他如办公设备、办公用品、就餐、住宿、现场踏勘、差旅费、税费等一切支出由乙方自行解决，费用已包含在合同价款内。 2、造价咨询单位须在甲方要求的期限内完成各项工作内容，如未按要求完成的，甲方有权进行相应处理。 3、乙方的造价成果必须采用三维建模的方式开展图形算量，并负责配合项目工作的开展，优先使用广联达图形算量和计价软件。		

造价咨询服务质量标准



按国家、省、市颁布的法律、法规及造价标准、定额、规范的规定，结合本项目的相关造价管理文件及甲方的相关要求。各标准、文件要求不一致的，以要求或者标准较高者为准。乙方对造价成果的真实性、完整性、合法性等负全部责任。

造价咨询服务目标

总投资建安费不超过甲方招标控制价；设计概算、预算、过程审核、结算审核等精度须在甲方控制目标范围以内，概算控制预算，预算控制结算；过程控制准确，杜绝出现进度款超付现象；项目按期、高质完成，同时能取得良好的社会效益、环境效益、生态效益和经济效益。

服务报酬：暂定金额 人民币（大写）贰佰零捌万伍仟伍佰陆拾伍元伍角肆分（2085565.54 元），税率 6%，除税金额 1967514.66 元，税额 118050.88 元，具体参照专用条件第二十四条。

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《标准条件》中赋予它们的定义相同。

三、文件的组成和解释

下列文件均为本合同的组成部分，彼此应能相互解释，互为说明。当出现相互矛盾时，组成本合同文件的优先解释顺序如下：

- ①在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；
- ②协议书；
- ③本合同专用条款；
- ④本合同标准条款；
- ⑤本造价咨询工作的招标文件；
- ⑥相关法律法规、定额标准等。

四、本合同造价咨询服务期以专用条款的约定为准。

五、乙方向甲方承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条款中约定范围内的造价咨询业务。

六、甲方向乙方承诺按照本合同注明的期限、方式、币种，向乙方支付报酬。

七、本合同经双方签章生效。

八、本合同正本两份，甲乙双方各执壹份；副本陆份，甲乙双方各执叁份，每份均具有同等法律效力。正本与副本不一致时，以正本为准。



甲方：广州开发区揽新投资有限公司
(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

住所：

电 话：

开户银行：

帐 号：

年 月 日



乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司
(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

住所：

电 话：

开户银行：广发银行股份有限公司广
州分行

帐 号：9550 8800 6664 1000 231

年 月 日





项目代码:2302-440112-04-01-517598

广东省企业投资项目备案证



申报企业名称:广州开发区捷新投资有限公司

经济类型:国有独资

项目名称:KXC-D2-2地块建设项目

建设地点:广州市黄埔区联和街道广州开发区科学城创新路以东、光谱东路以北(广州高新技术产业开发区)

建设类别: ☐基建 ☐技改 ☒其他

建设性质: ☒新建 ☐扩建 ☐改建 ☐迁建 ☐其他

建设规模及内容:

项目总建筑面积225919平方米。其中计容面积136,838平方米,其中商业68283平方米、公寓40000平方米、办公28555平方米。建设内容涉及外墙幕墙、砌体、电梯安装、内墙抹灰、室外绿化标识等。

项目总投资: 308400.00 万元(折合 万美元) 项目资本金: 61680.00 万元

其中:土建投资: 284500.00 万元

设备及技术投资: 23900.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间:2023年03月

计划竣工时间:2024年03月

备案机关: 黄埔区发展和改革委员会

备案日期: 2023年02月27日

备注:

提示: 1. 备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明, 不具备行政许可效力。
2. 备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的, 备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的, 备案证长期有效。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

广东省发展和改革委员会监制

5. 黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目【全过程】

中 标 通 知 书

广州公资交(建设)字[2023]第[04782]号

华联世纪工程咨询股份有限公司：

经评标委员会推荐，招标人确定你单位为黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务【JG2023-4044】的中标单位，承包内容为招标文件所规定的发包内容，中标价：人民币（大写）玖佰叁拾万零壹佰伍拾贰元陆分（¥930.015206 万元）。

其中：

项目负责人姓名：湛永庭

招标人（盖章）

法定代表人或其委托代理签章：

2023 年 8 月 25 日

招标代理机构（盖章）

法定代表人或其委托代理签章：

2023 年 8 月 25 日

日期：2023-
08-25

广州交易集团有限公司
（广州公共资源交易中心）（盖章）





HLGZ8C2309037-15003001]

合同编号：穗城市开发合ID[2023]27号

黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价 咨询服务合同

甲方（委托人）：广州元乐房地产开发有限公司

乙方（受托人/承包方）：华联世纪工程咨询股份有限公司

签订日期：2023年9月12日

签订地点：广州市黄埔区



依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，以及广东省和广州市建设工程项目的有关文件精神，在乙方充分理解和遵守甲方相关造价规定的基础上，委托人广州元乐房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）与受托人华联世纪工程咨询股份有限公司（以下简称“乙方”）遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同，供双方共同执行。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务（以下简称“本工程”或“本项目”）

1.2 工程地址：广州市黄埔区外环路以东，长平路西延线以北

1.3 总投资：项目总投资暂定 663272 万元，其中建安费约为 220338.11 万元。

1.4 造价咨询服务范围：黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务，包括但不限于黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目整体投资估算的调整、编制和审核概算、编制项目执行版目标成本及过程动态成本盘点、招标控制价及工程量清单、施工图预算，评标结果复核、工程结算审核，以及审核施工工程进度款，设计变更、现场签证审核等工作。

工作内容包括但不限于以下内容：

（1）对黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目的工程费估算进行编制或审核。

（2）设计阶段：



①审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议；

②根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；

③参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；

④提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；

⑤提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准；

⑥若限额指标超限，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

⑦若概算（建安费）超出工程费估算，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

⑧根据委托人需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响；

⑨当设计单位更新此阶段的图纸版本后，承包方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求；

⑩按委托人要求出席相应的设计协调会及专家论证会，就设计的经济性发表独立的专业意见；

⑪编制项目执行版目标成本；

⑫根据委托人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

（3）招标阶段：

根据招标图纸、招标文件及委托人需求，按委托人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价，如有需要，需配合委托人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作；开标后根据工程的实际需要及委托人要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告；审核招标文件，



提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

（4）施工阶段：作为独立的一方，做好施工过程所产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及招、投标文件、施工合同审核工程进度款、计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台帐等进行动态造价控制。

①调整项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；

②协助委托人制定工程成本控制方案，包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案；

③协助委托人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况；

④协助委托人处理合同的索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生；对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告；调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据；

⑤负责审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的



影响提交较准确的计算分析。协助委托人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；

⑥负责审核施工工程进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据；

⑦负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给委托人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向委托人提供书面意见；

⑧每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；

⑨按委托人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；

⑩审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；

⑪项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；

⑫负责过程动态成本盘点（每月一次）

（5）竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析，确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

①负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后1个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经委托人书面同意后可以延长审核



期；②在结算完成 15 个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

（6）决算阶段：配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

（7）审计阶段：配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。

（8）负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

①前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

②工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

（9）承包方提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

（10）须提供委托人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

（11）承包方须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一（8 小时）。

（12）负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台帐。

（13）向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。



规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住房和城乡建设部令第16号）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及行业规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

第六条 费用及支付方式

6.1 造价咨询服务费

本项目合同价暂定：¥9300152.06元，人民币大写：玖佰叁拾万零壹佰伍拾贰元零陆分（其中不含税价为：¥8773728.36元，不含税大写：捌佰柒拾柒万叁仟柒佰贰拾捌元叁角陆分，税率：6%）。

中标综合包干单价为24.68元/m²，暂估总建筑面积为【376829.50】m²。本合同中标综合单价包括承包方履行本合同所必须的所有人力、物力成本、管理费、利润和税金等合同所涉及的正常服务和附加酬金。在合同履行期间，如遇国家的税率政策调整，合同不含税价格不因国家税率变化而变化，合同含税价格按国家的税率政策进行调整。本项目结算时总价按照中标综合包干单价乘以《建设工程规划许可证》中批准的总建筑面积计算。

最终结算价以甲方审定为准。如遇审计部门等发现本合同结算价款存在超付情形，甲方有权要求乙方返还该部分款项。

6.2 在本合同约定的工作内容范围内，甲方按以下原则向乙方分期支付各阶段造价咨询服务费：

（本页为《黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务合同》签署页，以下无正文）

甲方：广州元乐房地产开发有限公司

（盖章）



法定代表人

或授权代表（签字）：



单位地址：广州市黄埔区知凤街9号1305房

邮政编码：510799

电话：020-82112956

开户行：中信银行广州开发区支行

银行账号：8110901013201543017

税号：91440112MAC59Q1R0D

乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司

（盖章）



法定代表人

或授权代表（签字）：

单位地址：广州市越秀区盘福路医国后街自编1号大院6-8层

邮政编码：

电话：

开户行：广发银行股份有限公司广州分行

银行账号：9550 8800 6664 1000 231

税号：914400007278743825

签订时间：2023年9月12日

签订地点：广州市黄埔区

附件 3：项目人员组成表

序号	姓名	性别	出生年月	学历	职称/资质	专业	经验年限	本项目担任职务
1	湛永庭	男	1973 年 3 月 10 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/土建	27	项目 负责人
2	谢栩	男	1971 年 4 月 26 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 定额与预 结算/ 土建	16	土建专业 负责人
3	黄淑权	女	1967 年 12 月 22 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	工程造价 咨询/土建	33	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
4	胥挺	男	1965 年 5 月 23 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/ 土建	34	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
5	任立娟	女	1978 年 5 月 19 日	大专	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程/ 土建	15	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
6	董小飞	男	1978 年 11 月 13 日	大专	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 管理/土建	21	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
7	钟杰	男	1988 年 12 月 1 日	大专	注册一级造价 工程师	土建	11	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
8	梁锦河	男	1981 年 12 月 15 日	本科	中级工程师/ 注册二级造价 工程师	建筑工程 造价/ 土建	18	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
9	陆秀洁	女	1981 年 11 月 13 日	本科	注册二级造价 工程师	土建	14	土建、市政、 园建绿化专 业造价人员
10	黄春霞	女	1985 年 12 月 8 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/安装	14	安装专业 负责人
11	张新娟	女	1974 年 8 月 6 日	大专	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/安装	27	安装专业 造价人员
12	劳伟权	男	1972 年 4 月 12 日	大专	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 定额与预 结算/ 安装	29	安装专业造 价人员



序号	姓名	性别	出生年月	学历	职称/资质	专业	经验 年限	本项目担任 职务
13	吴文凯	男	1983 年 4 月 1 日	本科	助理工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/安装	18	安装专业造 价人员
14	胡珍梁	男	1984 年 5 月 19 日	大专	注册二级造价 工程师	安装	17	安装专业造 价人员
15	莫尔愿	男	1970 年 7 月 25 日	本科	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	市政工程/ 土建	29	土建专业注 册造价工程师
16	王勃	女	1985 年 7 月 29 日	本科	中级经济师/ 注册一级造价 工程师	建筑经济/ 土建	15	土建专业注 册造价工程师
17	梁进海	男	1972 年 12 月 27 日	本科	高级经济师/ 注册一级造价 工程师	经济管理/ 土建	26	土建专业注 册造价工程师
18	庞溉元	男	1991 年 8 月 8 日	大专	助理工程师/注 册一级造价工 程师	建筑工程 造价/土建	11	土建专业注 册造价工程师
19	周道川	男	1963 年 8 月 28 日	大专	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	机电/ 安装	36	安装专业注 册造价工程师
20	顾广平	女	1974 年 9 月 29 日	本科	高级工程师/ 注册一级造价 工程师	建筑工程 造价/安装	27	安装专业注 册造价工程师
21	潘经钊	男	1972 年 3 月 19 日	本科	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	施工管理/ 安装	11	安装专业注 册造价工程师
22	刘军	男	1974 年 8 月 21 日	本科	中级工程师/ 注册一级造价 工程师	水电安装/ 安装	28	安装专业注 册造价工程师
23	方伟	男	1984 年 12 月 13 日	本科	助理工程师	机电 工程	12	造价员
24	翁楚芳	女	1993 年 10 月 7 日	本科	助理工程师	建筑工程 管理	3	造价员



附件 4：造价咨询任务大纲

一、项目概况

工程名称：黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目全过程造价咨询服务

工程地点：广州市黄埔区外环路以东，长平路西延线以北

工程建设规模：该项目包含 AG121010 和 AG0121013 两个分地块，暂定总建筑面积 376,829.50 m²。其中，AG121010 为容积率不大于 3.55 二类居住用地（R2），暂定总建筑面积 336,376.50 m²，建设内容包括高层住宅、多层住宅、政府回购房、医疗卫生设施、商业服务设施等；AG0121013 为容积率不大于 0.8 中小学用地（A33），暂定总建筑面积 40,554.00 m²，建设内容为 48 班小学（最终班级规模以教育主管部门核定为准）。

资金来源：企业自筹

服务期限：自合同签订之日起至委托的工作内容全部完成为止。

二、服务内容

本次招标的造价咨询服务内容为：（包括但不限于）：黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目整体投资估算的调整、编制和审核概算、招标控制价及工程量清单、施工图预算，评标结果复核、工程结算审核，以及审核施工进度款，设计变更、现场签证审核等工作。

包括但不限于以下内容：

1. 对黄埔区 CPPQ-A5-1 地块项目的工程费估算进行编制或审核。

2. 设计阶段：

（1）审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。

（2）根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；

（3）参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；

（4）提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；

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

（6）若限额指标超限，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

（7）若概算（建安费）超出工程费估算，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

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

（9）当设计单位更新此阶段的图纸版本后，承包方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求；

（10）按委托人要求出席相应的设计协调会及专家论证会，就设计的经济性发表独立的



专业意见。

(11) 编制项目执行版目标成本；

(12) 根据委托人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

3. 招标阶段：根据招标图纸、招标文件及委托人需求，按委托人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价，如有需要，需配合委托人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作；开标后根据工程的实际需要及委托人要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告；审核招标文件，提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

4. 施工阶段：作为独立的一方，做好施工过程中所产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及招、投标文件、施工合同审核工程进度款、计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台帐等进行动态造价控制。

(1) 调整项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；

(2) 协助委托人制定工程成本控制方案，包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案；

(3) 协助委托人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况；

(4) 协助委托人处理合同的索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生。对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告。调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据；

(5) 负责审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的影响提交较准确的计算分析。协助委托人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；

(6) 负责审核施工工程进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据；

(7) 负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给委托人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向委托人提供书面意见；

(8) 每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；

(9) 按委托人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；

(10) 审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；

(11) 项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；



(12) 负责过程动态成本盘点（每月一次）。

5. 竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析。确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

(1) 负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后 1 个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3 个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经委托人书面同意后可以延长审核期；

(2) 在结算完成 15 个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

6. 决算阶段：配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

7. 审计阶段：配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。

8. 负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

(1) 前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

(2) 工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

9. 承包方提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

10. 须提供委托人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

11. 承包方须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一天（8 小时）。

12. 负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台账。

13. 向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。

14. 对于发生的变更、签证、索赔、反索赔等情况及时与监理单位、委托人进行现场核实，及时进行预估、核算、核对，做到整个过程记录清楚，依据充分，计算清晰，结果明确。因承包方对现场发生情况没有及时解决而造成工程造价不完整，结算有争议，给委托人带来损失，由承包方承担相应的违约责任及损失赔偿责任。

15. 根据委托人要求，提供其他相关服务。

三、承包方工作要求

1、控制目标：（1）进度目标：确保按工程进度需要及委托人要求提供造价咨询服务成果；（2）质量目标：造价编制或审核准确率控制在合同约定范围内；（3）投资目标：投资控制在上级主管部门批准的工程投资概算内，工程施工费结算不得超出概算（建安费）（除委托人增加的指令变更外）。承包方应以委托人的控制目标为基础，为项目投资控制做好咨询工作。



6. 黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭*雅居建设项目）【全过程】

HLGZ8 [2302009 - 14496001]

合同编号：穗城市开发合 ID[2023]04 号

黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居
建设项目）全过程造价咨询服务合同

甲方（委托人）：广州元居房地产开发有限公司

乙方（受托人/承包方）：华联世纪工程咨询股份有限公司

签 订 日 期：2023 年 2 月 10 日

签 订 地 点：广州市黄埔区





依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，以及广东省和广州市工程建设项目有关文件精神，在乙方充分理解和遵守甲方相关造价规定的基础上，委托人广州元居房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）与受托人华联世纪工程咨询股份有限公司（以下简称“乙方”）遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）全过程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同，供双方共同执行。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）全过程造价咨询服务（以下简称“本工程”或“本项目”）

1.2 工程地址：长岭居外环路 C 线以西、长贤路以南

1.3 总投资：约 1090536.87 万元

1.4 造价咨询服务范围：黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）全过程造价咨询服务，包括但不限于黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）整体投资估算的调整、编制和审核概算、编制项目执行版目标成本及过程动态成本盘点、招标控制价及工程量清单、施工图预算，评标结果复核、工程结算审核，以及审核施工工程进度款，设计变更、现场签证审核等工作。

工作内容包括但不限于以下内容：

（1）对黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭·雅居建设项目）的工程费估算进行编制或审核。

（2）设计阶段：



①审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议；

②根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；

③参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；

④提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；

⑤提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准；

⑥若限额指标超限，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

⑦若概算（建安费）超出工程费估算，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；

⑧根据委托人需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响；

⑨当设计单位更新此阶段的图纸版本后，承包方应重复上述工作，直至此阶段最终图纸之设计造价满足委托人成本控制要求；

⑩按委托人要求出席相应的设计协调会及专家论证会，就设计的经济性发表独立的专业意见；

⑪编制项目执行版目标成本；

⑫根据委托人要求，提供设计阶段的其他相关服务。

（3）招标阶段：

根据招标图纸、招标文件及委托人需求，按委托人要求编制招标项目各专业的工程量清单及招标控制价，如有需要，需配合委托人按广州市建设主管部门及造价管理部门的有关要求完成招标控制价网上备案手续等工作；开标后根据工程的实际需要及委托人要求，对中标单位投标报价文件进行全面复核并提供复核报告；审核招标文件，



提交相关计价、计量、支付、索赔等投资控制条款，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。服务期开始时招标控制价已完成审批的项目除外。

（4）施工阶段：作为独立的一方，做好施工过程所产生的工程量和费用的审核工作，根据施工图及招、投标文件、施工合同审核工程进度款、计算工程实物量、参与材料设备的询价、审核工程变更及签证、与工程承包单位、材料设备供应单位洽谈索赔事项、建立管理台帐等进行动态造价控制。

①调整项目总体投资进度计划，根据实际进度与每月实际投资和计划投资作分析比较，分析成本超支的原因和修正项目投资进度计划；

②协助委托人制定工程成本控制方案，包括合同管理、工程变更程序、工程款支付程序等管理方案；

③协助委托人处理合同变更，包括合同变更谈判、变更的处理程序，检查变更措施的落实情况；

④协助委托人处理合同的索赔，维护委托人的合法权益，防止索赔事件的发生；对收到的承包方的索赔报告进行审查分析，收集索赔理由和证据，复核索赔值，起草并提出反索赔报告；调解合同争端，在仲裁过程中提供合法的依据；

⑤负责审核施工单位的施工图预算、施工现场的工程量计量、工程变更工程量及价款、现场签证工程量及价款、工程联系单工程量及价款；搜集月度材料信息，编制/审核月度工程量及材差价款；现场签证涉及造价，就工程变更所发生的工程量及时进行签认。就提出的工程变更（包括：图纸会审、图纸修改、工程洽商等）对造价造成的



影响提交较准确的计算分析。协助委托人就工程变更涉及的价款与施工方协商，确认变更价款；

⑥负责审核施工工程进度款，对施工单位提出每期进度款进行准确的审核。做到每期的月进度款审核即为每期实际工程量的阶段性施工结算审核，为竣工结算审核提供准确的结算依据；

⑦负责定期收集和整理有关设备材料的市场价格动态信息并提供给委托人，对施工方案、材料选用提供尽可能节省成本的建议，如发生设计变更、材料或设备价格的浮动等，及时向委托人提供书面意见；

⑧每月提交一份工程成本控制报告。根据截止至当月所签订的施工合同、完成的工程量、确认的变更、确认的材料设备的价格及材料设备价格的走势等资料对项目的最终造价进行预测；

⑨按委托人要求参与施工现场工程例会、图纸会审及与投资控制有关的专题会等；

⑩审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；

⑪项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；

⑫负责过程动态成本盘点（每月一次）

（5）竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析，确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

①负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后1个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经委托人书面同意后可以延长审核



期；②在结算完成 15 个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

（6）决算阶段：配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

（7）审计阶段：配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。

（8）负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

①前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

②工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

（9）承包方提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

（10）须提供委托人交办的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

（11）承包方须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一（8 小时）。

（12）负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台帐。

（13）向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。



规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（住房和城乡建设部令第16号）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及行业规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

第六条 费用及支付方式

6.1 造价咨询服务费

本项目合同价暂定：¥13476218.55元，人民币大写：壹仟叁佰肆拾柒万陆仟贰佰壹拾捌元伍角伍分（其中不含税价为：¥12713413.73元，不含税大写：壹仟贰佰柒拾壹万叁仟肆佰壹拾叁元柒角叁分，税率：6%）。

中标综合包干单价为 24.95 元/m²，暂估总建筑面积为【540129】m²。本合同中标综合单价包括承包方履行本合同所必须的所有人力、物力成本、管理费、利润和税金等合同所涉及的正常服务和附加酬金。在合同履行期间，如遇国家的税率政策调整，合同不含税价格不因国家税率变化而变化，合同含税价格按国家的税率政策进行调整。本项目结算时总价按照中标综合包干单价乘以《建设工程规划许可证》中批准的总建筑面积计算。

最终结算价以甲方审定为准。如遇审计部门等发现本合同结算价款存在超付情形，甲方有权要求乙方返还该部分款项。

6.2 在本合同约定的工作内容范围内，甲方按以下原则向乙方分期支付各阶段造价咨询服务费：



10.2 本合同自签订之日起生效，双方履行完规定的义务和责任并结清编制费用后自行终止；

10.3 本合同一式柒份，甲方执肆份，乙方执叁份。

10.4 本合同附件为本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

附件 1：廉政责任书

附件 2：造价咨询（工程造价）工作质量评分表

附件 3：项目人员组成表

附件 4：造价咨询任务大纲

附件 5：投标报价表



（本页为《黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭•雅居建设项目）全过程造价咨询服务合同》签署页，以下无正文）

甲方：广州元居房地产开发有限公司



法定代表人

或授权代表（签字）



乙方：华联世纪工程咨询股份有限公司



法定代表人

或授权代表（签字）

单位地址：广州市黄埔区（中新广州知识城）腾飞二街 2 号 304 室

邮政编码：510700

电话：020-82038937

开户行：中信银行广州开发区支行

银行账号：8110901013101384453

税号：91440101MA9Y8FG86T

单位地址：广州市越秀区盘福路盘福大街广轻大厦 6-8 层

邮政编码：510000

电话：020-82452554

开户行：广发银行股份有限公司广州分行

银行账号：9550880066641000231

税号：914400007278743825

签订时间：2023 年 2 月 10 日

签订地点：广州市黄埔区

附件 3：项目人员组成表

主要人员汇总表

序号	姓名	性别	出生年月	学历	职称/资质	专业	经验年限	本项目担任职务
1	黄淑权	女	1967-12	本科	高级工程师	工程造价咨询	33	项目负责人
2	胥挺	男	1965-05	本科	高级工程师	建筑工程造价	34	土建专业负责人
3	湛永庭	男	1973-03	本科	高级工程师	建筑工程造价	27	土建、市政、园建绿化专业造价人员
4	谢栩	男	1971-04	本科	高级工程师	建筑工程定额与预结算	30	土建、市政、园建绿化专业造价人员
5	陈滔	男	1973-05	本科	高级工程师	建筑工程预结算	26	土建、市政、园建绿化专业造价人员
6	梁进海	男	1972-12	本科	高级经济师	经济管理	26	土建、市政、园建绿化专业造价人员
7	莫尔愿	男	1970-07	本科	中级工程师	市政工程	29	土建、市政、园建绿化专业造价人员
8	董小飞	男	1978-11	大专	中级工程师	建筑工程管理	21	土建、市政、园建绿化专业造价人员
9	任立娟	女	1978-05	本科	中级工程师	建筑工程	15	土建、市政、园建绿化专业造价人员
10	钟杰	男	1988-12	大专	/	/	11	土建、市政、园建绿化专业造价人员
11	黄春霞	女	1985-12	本科	高级工程师	建筑工程造价	14	安装专业负责人

序号	姓名	性别	出生年月	学历	职称/资质	专业	经验年限	本项目担任职务
12	张新娟	女	1974-08	大专	高级工程师	建筑工程造价	27	安装专业造价人员
13	劳伟权	男	1972-04	大专	中级工程师	建筑工程定额与预结算	24	安装专业造价人员
14	潘经钊	男	1972-03	本科	中级工程师	施工管理	11	安装专业造价人员
15	吴文凯	男	1983-04	本科	助理工程师	建筑工程造价	18	安装专业造价人员
16	沈军赵	男	1992-06	本科	初级工程师	园林绿化	5	土建专业注册一级造价工程师
17	王勃	男	1985-07	本科	中级工程师	隧道工程	15	土建专业注册一级造价工程师
18	张伟超	男	1978-04	本科	中级工程师	建筑工程	22	土建专业注册一级造价工程师
19	王兴水	男	1972-10	大专	中级经济师	工业经济	30	土建专业注册一级造价工程师
20	庞灏元	男	1991-08	大专	助理工程师	建筑工程造价	11	土建专业注册一级造价工程师
21	周道川	男	1963-08	大专	高级工程师	建筑工程造价	36	安装专业注册一级造价工程师
22	顾广平	女	1974-09	本科	高级工程师	建筑工程造价	27	安装专业注册一级造价工程师
23	刘军	男	1974-08	本科	高级工程师	水电安装	28	安装专业注册一级造价工程师
24	孟庆功	男	1964-10	本科	高级工程师	给排水工程	32	安装专业注册一级造价工程师
25	孙永	男	1982-12	大专	中级工程师	市政	7	土建专业注册二级造价工程师
26	陆秀洁	女	1981-11	本科	/	/	14	土建专业注册二级造价工程师
27	胡珍梁	男	1984-05	大专	/	/	17	安装专业注册二级造价工程师

附件 4：造价咨询任务大纲

一、项目概况

工程名称：黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭•雅居建设项目）全过程造价咨询服务

工程地点：长岭居外环路 C 线以西、长贤路以南

工程建设规模：黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目，包含 AG0119070、AG0119072 和 AG0119073 三个分地块。项目总建筑面积约 540,129 平方米，其中，AG0119070 为二类居住用地(R2)，建设内容包括住宅、医疗卫生设施、商业服务设施等；AG0119073 为二类居住用地(R2)，建设内容包括住宅、行政管理设施、居民健身场所等；AG0119072 为服务设施用地(R22)，建设内容包括幼儿园(27 班)托儿所等。

资金来源：企业自筹

服务期限：自合同签订之日起至委托的工作内容全部完成为止。

二、服务内容

本次招标的造价咨询服务内容为：（包括但不限于）：黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭•雅居建设项目）整体投资估算的调整、编制和审核概算、招标控制价及工程量清单、施工图预算，评标结果复核、工程结算审核，以及审核施工进度款，设计变更、现场签证审核等工作。

包括但不限于以下内容：

1. 对黄埔区 CPPQ-A4-3 地块项目（长岭•雅居建设项目）的工程费估算进行编制或审核。
2. 设计阶段：
 - （1）审查初步设计概算，按时提交审核报告、调整意见及合理化建议。
 - （2）根据委托人要求进行方案比选及测算，提交合理化建议；
 - （3）参加图纸会审，根据委托人要求提供造价方面的专业意见；
 - （4）提供建筑材料、设备造价方面的选择意见，控制投资成本；
 - （5）提供类似项目的建筑标准及参考造价供委托人参考，配合委托人修改、确定建筑标准；
 - （6）若限额指标超限，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；
 - （7）若概算（建安费）超出工程费估算，承包方应及时分析偏差原因，提出造价节省建议；
 - （8）根据委托人需要，提出、评估和报告不同的建筑形式、施工方法、建筑材料和设备对工程造价的影响；
 - （9）当设计单位更新此阶段的图纸版本后，承包方应重复上述工作，直至此阶段最终



- (10) 审核所有涉及造价的工程技术文件并分析造价影响；
- (11) 项目负责人（或项目负责人委派专业负责人）须按时参加每周的监理例会；
- (12) 负责过程动态成本盘点（每月一次）。

5. 竣工结算阶段：配合搜集和整理结算依据资料，负责各项工程竣工结算的审核工作，编制建设工程竣工结算报告、竣工项目可行性后评估分析。确保结算报告的完整性、合理性、正确性。

(1) 负责各阶段已完成工程的结算审核；在收到项目承包单位提交的完整工程竣工（完工）结算资料后 1 个月内予以审核并提出完整的核实意见，如有必要需与项目承包单位进行对数确认。3 个月内完成项目工程结算审核，如有特殊情况经委托人书面同意后可以延长审核期；

(2) 在结算完成 15 个工作日内提交工程造价后评估报告，包括对项目及实施过程的描述、概算、预算、合同价结算价进行比较，对各阶段时期的造价对比分析，按每完成一个节点出一个分析报告，对产生差异的原因及投资控制的效果进行分析。

6. 决算阶段：配合搜集和整理决算依据资料，配合完成本项目投资控制管理建档工作。

7. 审计阶段：配合审计部门的工程造价审计工作等相关配合服务工作，配合财务工作。

8. 负责在规定的服务周期内完成项目或工程的前期费用、工程相关费等费用的预算价编制、进度款审核和结算价审核工作。

(1) 前期费用包括但不限于：前期咨询费、勘察、设计费、土方地形图和控制点费用、七通一平工程费、清表费用、前期服务费、临时设施建造费（施工围墙）等；

(2) 工程相关费包括但不限于监理费、专项检测费、监测费、材料检验试验费、面积测绘等。

9. 承包方提交的所有造价文件格式均需满足委托人的要求。

10. 须提供委托人交代的其他造价咨询服务及投资控制事项（含司法鉴定服务）。

11. 承包方须按委托人要求指派项目负责人（注册造价工程师或注册一级造价工程师）定期到项目现场进行沟通对接，以一星期为一周期，每星期不少于一天（8 小时）。

12. 负责建立合同、付款、变更签证、预结算等管理台帐。

13. 向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，协助委托人解决合同纠纷。

14. 对于发生的变更、签证、索赔、反索赔等情况及时与监理单位、委托人进行现场核实，及时进行预估、核算、核对，做到整个过程记录清楚，依据充分，计算清晰，结果明确。因承包方对现场发生情况没有及时解决而造成工程造价不完整，结算有争议，给委托人带来损失，由承包方承担相应的违约责任及损失赔偿责任。

15. 根据委托人要求，提供其他相关服务。

三、承包方工作要求

1、控制目标：（1）进度目标：确保按工程进度需要及委托人要求提供造价咨询服务成果；（2）质量目标：造价编制或审核准确率控制在合同约定范围内；（3）投资目标：投资



控制在上级主管部门批准的工程投资概算内，工程施工费结算不得超出概算（建安费）（除委托人增加的指令变更外）。承包方应以委托人的控制目标为基础，为项目投资控制做好咨询工作。

2、质量标准：工程造价咨询成果文件应符合：《广东省建设工程造价管理规定》、《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》（建设部第107号部令）、《广州市建筑工程全过程造价技术规程》及国家现行相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、行业规定及广东省、广州市有关规定要求和相应的标准、规范、技术文件。

3、承包方每项服务工作完成后，承包方向委托人出具有关成果文件（包括电子和文本文件），全部服务工作完成后，承包方应向委托人出具全部工作成果总结文件，作为该工程造价咨询服务费结算依据使用。

4、在审核过程中，对于重大项目和项目工程的重要部分为便于委托人工作的跟进，承包方须向委托人汇报工作进程及遇到的问题。

5、承包方将根据设计图纸、国家的有关政策、规范、标准和其它有关规定，对委托人委托的业务实施必要的工作程序，出具合法、真实、准确、公允的业务报告，提供优质专业技术服务。

6、承包方编制的成果文件含软件版、EXCEL、XML、COS（确保上述文件符合广州公共资源交易中心发布标准和相关要求）等格式文件。承包方提交的任何成果文件必需是采用正版软件编制，任何时候，只要发包方需要，承包方必需提交编制的成果文件及对应的软件，以便发包方的相关专业技术人员可以打开使用及复核，直至发包方使用完成后才归还承包方，承包方不得以此为由向发包方提出费用补偿，相关费用包含在合同价内。

7、成果文件的构成必须清晰、便于核对，对工程量较大和主要的部位要加以说明。

8、承包方提供的成果文件须由经办人签名，并加盖承包方法人公章，不允许使用业务章。

9、承包方应在收到委托人以书面形式提出的建议或者异议后及时给予书面答复。

10、保证咨询人员均具有较高的业务素质和职业操守，能够切实维护委托人的权益（注：造价咨询服务人员须经委托人考核同意后方可使用）。

11、承包方自备工具到项目施工现场了解情况。

12、对有争议或不明确的部位，协助委托人组织施工单位现场核实和协调解决。

13、承包方需保守工作过程中知悉的委托人商业秘密。

14、投资控制在上级主管部门批准的项目工程投资概算内。承包方的服务应按委托人要求提供建设项目的全面的造价咨询服务，不得出现决算超预算、预算超概算现象。

15、承包方责任期内，应当履行建设工程造价咨询合同中约定的义务，因承包方的单方过失造成的经济损失，应当向委托人进行赔偿。

16、承包方对委托人或第三人所提出的问题不能及时核对或答复，导致合同不能全部或部分履行，承包方应承担责任。

17、造价咨询过程中，如承包方提交的成果资料不符合委托人要求，承包方应按委托人要求委派人员到指定地点现场办公且无偿予以配合，直到提交的成果资料符合委托人要求为止。



18、驻场人员服务要求（不包括项目负责人参加现场例会需要）：按照委托人现场成本管理的需要，承包人每周至少保证 1 天按照甲方要求派驻专业技术人员到现场办公（具体办公时间及人员要求以委托人结合现场成本管理动态需要以书面通知为准），驻场人员主要工作是对现场过程成本资料收集、对接，复核及把关，现场成本台帐的搭建，整理及动态更新，重大隐蔽工程签证的现场见证，重大设计变更、签证现场估算、审核等必需到现场处理的成本事项，相关费用包含在合同价内。派驻到现场的办公人员必需事先经委托人面试，面试通过后才派驻到现场办公。

三、投标人基本情况

基本情况表

企业名称	华联世纪工程咨询股份有限公司		企业曾用名（如有）	广东华联建设投资管理股份有限公司	
统一社会信用代码	914400007278743825		企业类型	股份有限公司	
注册资金（万元）	5380		注册地址	广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号6-8层	
成立时间	2001年04月12日		企业属性	民营	
法定代表人	查世伟		办公场所信息	地址：广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号6-8层、办公面积：2136.82 m²	
主项资质	工程造价咨询企业信用等级 AAA 级				
企业总人数	683 人				
企业总资产（万元）	24486.442249（至 2025 年末）				
年营业额（万元）	2023 年	33836.901155	资产负债率（%） 资产负债率=负债总额/资产总额×100%	2023 年	46.20
	2024 年	25391.298954		2024 年	49.88
	2025 年	24165.476686		2025 年	49.7

投标人公司简介：

华联世纪工程咨询股份有限公司成立于 1996 年，前身系广东省建设工程标准定额站下属单位——广东建设工程造价咨询服务中心。2001 年经批准改制为“广东华联造价工程师事务所有限公司”，2006 年更名为“广东华联建设项目管理咨询有限公司”，2014 年 9 月 2 日更名为“广东华联建设投资管理股份有限公司”，并于 2018 年 10 月 18 日整体变更为华联世纪工程咨询股份有限公司。近年来，公司的市场范围不断扩大，现已覆盖华南、华中、华北、东北、西北、西南等各大区域，成长为一家全国性的工程咨询服务高新企业，2023 年工程造价收入名列广东省第二位。根据公司经营发展需要，我司注册资本增至 5380 万元人民币，并在全国中小企业股份转让系统隆重挂牌（证券简称：华联世纪，证券代码：873802）。

经过近二十多年的不懈努力，华联世纪工程咨询股份有限公司已发展成为一家实力雄厚、资质齐全的综合建设咨询及信息技术服务企业。目前，我公司拥有工程造价咨询企业信用评价 AAA 级、工程咨询单位甲级资信、工程监理甲级资质、工程招标代理资信评价 AAA 级、政府采购代理资格、工程造价鉴定资格、军工涉密业务咨询服务安全保密条件备案证书、高新技术企业证书（连续九年）。借鉴国际工程咨询行业的先进理念，结合国内工程咨询服务的现状，公司先后投资成立了广东华联软件科技有限公司、广东材巴巴信息科技有限公司，并利用多年积累的工程咨询服务实践经验，借助于计算、大数据等先进信息技术，与市场需求紧密结合，先后自主研发了造价全过程项目管理系统(CCPM)、全过程咨询项目管理系统(SPMS)、造价 168 一站式专业造价平台(www.cost168.com)、材巴巴工程采购平台(www.caibab.com)、造价指标数据库系统等一系列软件和系统平台，累计获得专利 8 项、软件著作权 100 余项。最近新推出元造价-工程造价价格信息平台(www.meta-cost.com)，以

及“小华”建筑认知机器人，为客户提供数字化、智能化的高价值服务。2022年公司相继通过了广东省创新型中小企业、广东省专精特新中小企业的认定，真正实现了“以信息化管理为手段，以项目咨询服务为核心，以企业管理为依托，以资源中心为支持”的工程咨询服务体系，逐步构建起“数字化+工程咨询”的服务新模式、新业态。

一直以来，华联世纪始终严格认真按照国家和地方有关的法律法规，规范化、制度化地开展咨询工作，并始终秉承公司“快、准、优 100-1=0”的服务宗旨、“客观公正、实事求是”的执业原则，全心全意为建设项目提供全方位的优质咨询服务和信息技术服务，累计完成了数万个大型建设项目的咨询业务，为政府和建设投资业主提供了优质服务及节约了大量资金，深受社会各界的好评。目前公司积累起一大批稳定合作的优质客户，包括国家财政部、国家军委后勤部、国家卫健委、省市财政、审计部门、发改委、代建局、重点办、大中型央企国企、房地产开发商等政府及企事业单位。

华联世纪拥有一批技术全面、经验丰富的技术骨干，现有中高级以上职称 250 余人，正高级工程师 1 人，高级工程师 70 余人，一级注册造价师近 160 人，二级造价师 110 余人，注册监理师 80 余人，注册咨询工程师近 20 人，注册建造师 30 余人。另 18 人获选中国建设工程造价管理协会资深会员，30 余人入选各省市技术专家库，“总对总”在线诉调对接调解员 5 人，专家证人 1 人。公司具备完整的质量管理体系和内部管理机制，已成功通过 ISO9001 质量管理体系认证、ISO14001 环境管理体系、HOSAS18001 职业健康安全管理体系认证、知识产权管理体系认证(GB/T29490-2013)、信息安全管理体认证(GB/T22080-2016/ISO/IEC27001:2013)、诚信管理体系认证(GB/T31950-2015)、企业社会责任管理体系认证(SA8000:2014)、反贿赂管理体系认证(符合 ISO37001:2016《反贿赂管理体系要求及使用指南》标准要求)、客户投诉管理体系认证(符合 GB/T19012-2019/ISO10002:2018《质量管理顾客满意组织投诉处理指南》的要求)等 10 项专业认证，全方位打造高水平的企业管理，持续完善公司管理的科学化、规范化、标准化、系统化程度，确保能为客户提供更专业的服务。

专业铸就品质，服务成就口碑。历经多年的悉心耕耘，华联世纪在工程咨询服务行业中树立起良好的企业形象，成为工程咨询服务行业的领军企业，公司曾连续三届被评为中国建设工程造价管理协会工程造价咨询先进单位，连续十六年(2005-2020 年度)被评为“广东省守合同重信用企业”、中国建设工程造价管理协会工程造价咨询企业信用评价 AAA 级(连续三次)、中国招标投标协会企业信用评价 AAA 级信用企业、中国水利工程协会信用评价 AAA 级信用企业、2018-2023 年被国家税务总局广州市税务局评定为 A 级纳税人(连续六年)、广东省招标投标行业招标代理机构信用评价等级 AAA, 2022 年度广东省工程造价特色企业和特色团队——造价大数据应用研究团队(连续三年)、品牌造价咨询企业(连续两年)、专业领域造价咨询骨干企业，2022 年上榜广州市第一批建筑业“链长制”示范企业名单，公司还连续多年被多个地省市级工程造价协会先进会员单位，曾获 2 项中国建筑学会科技进步奖... 我公司在专注于企业自身做大做强的同时，一如既往担当企业责任和使命，热心公益回报社会，关注行业协会的发展动态，身体力行行为行业建设献策以及服务于行业协会工作，历年来参与多个专业领域的建设工程综合定额、规范及相关培训教材的编制工作，并积极参与广东省建设工程标准定额站专项课题研究，包括污水处理工程造价指标编制方法、广东省老旧小区微改造造价指标、广东省保障房住房估算指标，以及广东省乡村公共基础设施建设项目估算指标等工作。

拟派项目团队介绍：

我们将根据项目的特点，委派具有从业资格的技术人员，在了解建设单位、工程项目的情况和评估造价风险的基础上，制定实施方案。方案审批后挑选具有丰富实践经验、专业齐全的专业人员组成服务团队，公司拟选派同时具有工程类高级工程师资格及注册造价师任项目负责人，同时根据项目负责人的提名，公司拟派项目总工和各专业组工作人员，并由公司技术专家组督促和协助项目部工作。对本项目的质量、进度目标的实现有强有力的保证。

编号: S0412020007336G(10-1)(03)

统一社会信用代码
914400007278743825

营业执照

(副本)

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

名称 华联世纪工程咨询股份有限公司

类型 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

法定代表人 查世伟

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息
公示系统查询,网址: http://www.gsxt.gov.cn/。依法
须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 伍仟叁佰捌拾万元(人民币)

成立日期 2001年04月12日

住所 广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院
自编1号6-8层

登记机关

2025年12月22日

国家企业信用信息公示系统网址:

http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



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

企业信用信息公示 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



目录导航

全部展开

基础信息

营业执照信息

营业期限信息

发起人及出资信息

主要人员信息

分支机构信息

“多证合一”信息公示

清算信息

变更信息

另册管理

获得荣誉信息

行政许可信息

知识产权信息

抵押出质信息

司法协助信息

抽查检查信息

违法失信信息

自主公示信息

登记机关发布公告

自主发布公告

华联世纪工程咨询股份有限公司

存续(在营、开业、在册)

关注 更多

统一社会信用代码: 914400007278743825

注册号:

法定代表人: 查世伟

登记机关: 广州市市场监督管理局

成立日期: 2001年04月12日

发起人及出资信息

变更信息

行政许可信息

企业年报信息

行政处罚信息

列入经营异常名录...

列入严重违法失信...

营业执照信息

统一社会信用代码:	914400007278743825	企业名称:	华联世纪工程咨询股份有限公司
注册号:		法定代表人:	查世伟
类型:	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	成立日期:	2001年04月12日
注册资本:	5380.000000万人民币	核准日期:	2025年12月22日
登记机关:	广州市市场监督管理局	登记状态:	存续(在营、开业、在册)
住所:	广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号6-8层		
经营范围:	信息系统集成服务;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外);互联网数据服务;大数据服务;招投标代理服务;信息技术咨询服务;政府采购代理服务;人工智能应用软件开发;数据处理服务;工程管理服务;数据处理和存储支持服务;社会稳定风险评估;财政资金项目预算绩效评价服务;工程造价咨询业务;司法鉴定服务;建设工程监理		

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则,按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照事项的通知》要求,国家企业信用信息公示系统将营业执照公示内容作相应调整,详见
https://www.samr.gov.cn/zw/zfxgk/fdzdglmr/djzc/art/2023/art_9c67139ds37a46fc8955d42d130947b2.html



核准变更登记通知书

粤核变通内字【2018】第1800053511号

名称：华联世纪工程咨询股份有限公司

统一社会信用代码：914400007278743825

以上企业于二〇一八年十月十八日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

登记事项	变更前内容	变更后内容
企业名称	广东华联建设投资管理股份有限公司	华联世纪工程咨询股份有限公司

经核准的备案事项如下：

备案事项	备案前内容	备案后内容
章程备案	章程	章程

特此通知。



深圳分公司营业执照



统一社会信用代码
914403000561532687

营 业 执 照
(副 本)



名 称 华联世纪工程咨询股份有限公司深圳分公司

类 型 股份有限公司分公司（非上市、自然人投资或控股）

负 责 人 陈宙

成 立 日 期 2012年10月29日

营 业 场 所 深圳市龙华区民治街道民泰社区翠岭华庭1栋
A2106

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


2021年 04月 06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

投标人控股及管理关系情况申报表

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	华联世纪工程咨询股份有限公司	
法定代表人/单位负责人	姓名	查世伟
	身份证号	360302195707142517
控股股东/投资人名称及出资比例	查世伟 49.921%	
非控股股东/投资人名称及出资比例	新余市增福投资企业（有限合伙）11.528%；珠海横琴聚联投资中心（有限合伙）7.0125%；珠海卓乐投资合伙企业（有限合伙）6.0667%；珠海横琴致联投资中心（有限合伙）3.3208%；尹绍青：10.5930%；吴平华：7.0560%；李惠君：2.1168%；陈丽云：1.6319%；周道川：0.7056%。	
管理关系单位名称	管理关系单位名称	无
	被管理关系单位名称	无
备注	无	

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： 华联世纪工程咨询股份有限公司 （加盖公章）

法定代表人或其委托代理人： 查世伟 （签字或盖私章）

2026 年 07 月 09 日

企查查查询相关企业信息

企查查

缔造有远见的商业传奇
全国企业信用查询系统

华联世纪工程咨询股份有限公司

查一下

应用

企业套餐

VIP
会员服务

企业主页

建筑主页

基本信息 250

法律诉讼 68

经营风险 38

经营信息 999+

企业发展 493

知识产权 131

行业信息 999+

历史信息 63

工商信息

历史工商信息

文字介绍

工商官网快照

导出

企查查

统一社会信用代码	914400007278743825	企业名称	华联世纪工程咨询股份有限公司 曾用名 3 广东华联建设投资管理股份有限公司 (2014-09 至 2018-10) ...展开		
法定代表人	查世伟 关联企业 14	登记状态	存续 (在营、开业、在册)	成立日期	2001-04-12
		注册资本	5380万元	实缴资本	6000万元
组织机构代码	72787438-2	工商注册号	440000000035130	纳税人识别号	914400007278743825
企业类型	股份有限公司 (非上市、自然人投资或控股)	营业期限	2001-04-12 至 无固定期限	纳税人资质	一般纳税人
人员规模	400-499人	参保人数	446 (2024年报)	核准日期	2025-12-22
		分支机构参保人数	683 (2024年报)		
所属地区	广东省广州市越秀区	登记机关	广州市市场监督管理局		
国标行业	专业技术服务业 (M74)	英文名	Hualian Century Engineering Consulting Co., Ltd.		
注册地址	广东省广州市越秀区盘福路医国后街1号大院自编1号6-8层 (邮编510000) 附近企业				
经营范围	信息系统集成服务;工程技术服务 (规划管理、勘察、设计、监理除外);互联网数据服务;大数据服务;招投标代理服务;信息技术咨询服务;政府采购代理服务;人工智能应用软件开发;数据处理服务;工程管理服务;数据处理和存储支持服务;社会稳定风险评估;财政资金项目预算绩效评价服务;工程造价咨询业务;司法鉴定服务;建设工程监理				

股东信息

股权结构

股东信息 10

历史股东信息 31

历史股东镜像 3

更新日期: 2025-06-30

发起人类型

导出

序号	股东名称	持股比例	持股数(股)	间接持股比例
1	查世伟 关联企业 14 大股东 实际控制人 受益所有人	49.9210%	29,952,612	11.6969%
2	增福投资 新余市增福投资企业 (有限合伙)	11.5280%	6,916,779	-
3	尹绍青 关联企业 11	10.5930%	6,355,800	4.5736%
4	吴平华 关联企业 5	7.0560%	4,233,600	1.944%
5	聚联投资 珠海横琴聚联投资中心 (有限合伙) 员工持股平台	7.0125%	4,207,500	-
6	卓乐投资 珠海卓乐投资合伙企业 (有限合伙)	6.0667%	3,640,032	-
7	致联投资 珠海横琴致联投资中心 (有限合伙) 员工持股平台	3.3208%	1,992,500	-
8	李惠君 关联企业 5	2.1168%	1,270,080	0.5832%
9	陈丽云 关联企业 5	1.6319%	979,128	0.4381%
10	周道川 关联企业 6	0.7056%	423,360	0.1944%