

标段编号： 2411-440305-04-01-25950001Y001

深圳市建设工程其他招标投标 文件

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

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市航建工程造价咨询有限公司

日期： 2026年07月08日

目录

一、 投标人的同类工程经验(业绩)情况	3
1. 前海六单元 03 街坊商业项目全过程造价咨询服务	5
2. 河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造价咨询(地基基础工程除外)	17
3. 中航科创中心项目全过程造价咨询服务	32
4. 南山区高新区北区联合大厦建设项目全过程工程造价咨询服务	46
5. 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务	52
6. 光明区 A642-0506 地块项目(现为学府朗园项目)全过程造价咨询	69
7. 东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造价咨询服务	76
8. 南山区粤海街道中国电子长城科技园地块城市更新单元	89
9. 景园二期保障性租赁住房项目全过程造价咨询	99
10. 南湾中部片区土地整备利益统筹项目 04-03、04-07 地块全过程造价咨询	106
11. 深圳市第二人民医院改扩建工程(一期)项目全过程造价咨询	111
12. 电子科技大学(深圳)高等研究院建设工程项目一期全过程造价咨询	118
13. 地铁汇通大厦项目造价双审	125
14. 深圳地铁塘朗 F 地块(现为深圳地铁南翠华府)造价双审	130
15. 深圳湾创新科技中心结算复审咨询服务	137
16. 深圳湾科技生态园一区造价咨询服务	142
17. 听海大道(桂湾四路以北段)和听海大道地下空间(前海湾段)工程造价咨询	147
18. 听海大道(前海湾段)地下空间机电和装修造价咨询	153
19. 前海合作区区域集中供冷项目 6 号供冷站(一期)工程全过程造价咨询	163
二、 项目负责人资历及业绩	172
(一) 投标人项目负责人简历表	172
(二) 拟派项目负责人业绩一览表	180
1. 河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造价咨询(地基基础工程除外)	182
2. 中航科创中心项目全过程造价咨询服务	197
3. 罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元项目	211
4. 深港科技创新生态谷(一期)(现为前海深港青年梦工场南区)全过程技术、造价及其他 咨询服务	218
5. 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务	235
6. 深圳长圳公共住房及附属工程项目造价咨询服务	252
7. 东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造价咨询服务	257
8. 粤港澳青年创业区(一期)全过程技术咨询及造价咨询服务	270
9. 粤港澳青年创业区(二期)全过程技术咨询及造价咨询服务	280
10. 卫星通信运营大厦项目全过程造价咨询服务	292
11. 招商局前海环贸中心项目(现为自贸时代中心项目)造价咨询(二标段)	306
12. 地铁汇通大厦项目造价双审	314
13. 深圳地铁塘朗 F 地块(现为深圳地铁南翠华府)造价双审	319
14. 深圳湾创新科技中心结算复审咨询服务	326
15. 深圳湾科技生态园一区造价咨询服务	331
三、 投标人基本情况	336
(一) 投标人控股及管理关系情况申报表	336
(二) 基本情况表	338

1. 营业执照	340
2. 单位社保	342
3. 资质证书	343
4. 办公场所	347
5. 财务报告	350
6. 拟派项目团队一览表	380

一、投标人的同类工程经验(业绩)情况

同类业绩一览表

序号	建设单位	工程项目名称	合同签订时间	业态(是否含商业业态)	造价咨询服务(是否含估算、概算、预算、结(决算)编制或审核)
1	深圳市前海开发投资控股有限公司	前海六单元 03 街坊商业项目全过程造价咨询服务	2021. 03. 17	含商业	全过程造价咨询
2	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造价咨询(地基基础工程除外)	2022. 11. 14	含商业	全过程造价咨询
3	中航科创有限公司	中航科创中心项目全过程造价咨询服务	2025. 05. 29	含商业	全过程造价咨询
4	深圳市大沙河建设投资有限公司	南山区高新区北区联合大厦建设项目全过程工程造价咨询服务	2022. 11. 04	含商业	全过程造价咨询
5	深圳市荣耀房地产开发有限公司	龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务	2021. 04. 12	含商业	全过程造价咨询
6	深圳市光明特发置地有限公司	光明区 A642-0506 地块项目(现为学府朗园项目)全过程造价咨询	2023. 01. 16	含商业	全过程造价咨询
7	东莞市物合置业有限公司	东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造价咨询服务	2022. 01. 26	含商业	全过程造价咨询
8	深圳中电蓝海控股有限公司	南山区粤海街道中国电子长城科技园地块城市更新单元拆除重建项目全过程造价咨询	2021. 02. 02	含商业	全过程造价咨询
9	深圳市联合建业投资发展有限公司	景园二期保障性租赁住房项目全过程造价咨询	2024. 09. 25	含商业	全过程造价咨询
10	深圳市特发新邦置业发展有限公司	南湾中部片区土地整备利益统筹项目 04-03、04-07 地块全过程造价咨询	2025. 01. 19	住宅	全过程造价咨询

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)
11	深圳市建筑工务署工程管理中心	深圳市第二人民医院改扩建工程(一期)项目全过程造价咨询	2023. 10. 13	医院	全过程造价咨询
12	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	电子科技大学(深圳)高等研究院建设工程项目一期全过程造价咨询	2023. 08. 08	学校	全过程造价咨询
13	深圳市地铁集团有限公司	地铁汇通大厦项目造价双审	2018. 05. 23	含商业	结算审核
14	深圳市地铁集团有限公司	深圳地铁塘朗 F 地块(现为深圳地铁南翠华府)造价双审	2018. 07. 18	住宅	预算编制、结算审核
15	深圳市投资控股有限公司	深圳湾创新科技中心结算复审咨询服务	2019. 10. 30	含商业	结算复审
16	深圳市投资控股有限公司	深圳湾科技生态园一区造价咨询服务	2012. 05. 11	含商业	全过程造价咨询
17	深圳市地铁集团有限公司	听海大道(桂湾四路以北段)和听海大道地下空间(前海湾段)工程造价咨询	2016. 09. 09	地下空间	预算编制、结算审核
18	深圳市前海开发投资控股有限公司(现为深圳市前海建设投资控股集团有限公司)	听海大道(前海湾段)地下空间机电和装修造价咨询	2019. 03. 18	地下空间	全过程造价咨询
19	深圳市前海能源科技发展有限公司	前海合作区区域集中供冷项目 6 号供冷站(一期)工程全过程造价咨询	2020. 05. 27	冷站	全过程造价咨询

注：填写要求详见《资信标要求一览表》，并后附相应证明材料。

1. 前海六单元 03 街坊商业项目全过程造价咨询服务

合同编号: QHKG-2021-170



深圳市前海开发投资控股有限公司 2019-2021 年度造价咨询预选 框架协议补充协议



合同双方: 深圳市前海开发投资控股有限公司 (甲方)

深圳市航建工程造价咨询有限公司 (乙方)

工程名称: 前海六单元 03 街坊商业项目全过程 (不含可研阶段) 造
价咨询服务



签署日期: 2021 年 3 月 17 日

甲方（委托人）：深圳市前海开发投资控股有限公司

乙方（受托人）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

鉴于甲乙双方已于 2019 年 12 月 19 日签署《深圳市前海开发投资控股有限公司 2019-2021 年度造价咨询预选框架合同》（QHKG-2019-657），按照合同约定办法，甲方已于 2019 年 12 月 5 日向乙方发出中标通知书，为明确双方的权利义务，经友好协商，现就该工程造价咨询项目委托达成以下协议，作为原合同的补充，双方共同遵守。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：前海六单元 03 街坊商业项目全过程（不含可研阶段）造价咨询服务

1.2 工程地点：前海合作区

1.3 工程概况：项目位于前海桂湾六单元 03 街坊，规划用地面积 26844.7 平方米，容积率暂定 1.08，建筑限高 24m，计规定建筑面积暂定 31190 平方米（含 2300 平方米核减面积，实际功能面积 28890 平方米，其中商业 30300 平方米，公共配套 890 平方米）。根据山姆目前提供的强排方案，总建筑面积（不含核减）约 6.25 万平方米（含 1100 个停车位的架空停车场，核增面积约 3.3 万平方米），可研阶段估算建设费用约 4.7 亿。以上项目内容开展全过程（不含可研阶段）造价服务工作。

1.4 造价咨询服务范围：前海六单元 03 街坊商业项目全过程（不含可研阶段）造价咨询服务

第二条 造价咨询工作内容（如有）

2.1 可研阶段：

2.1.1 根据可研编制单位提出的方案进行多方案技术经济比较，提交各方案对工程造价的影响，提出成本优化建议，并出具建议报告。

2.1.2 根据确定的方案，审核可研单位编制的投资估算，并提供详细的造价指标审核依据。根据方案及委托人意见，及时调整投资估算。协助委托人完成工程立项的批复。

2.1.3 将批复的工程立项按合同架构进行分解，确定各标段的目标成本。

2.1.4 参与有关可研汇报会议，及时了解动向及进展。

2.2 方案设计阶段：

2.2.1 对设计单位提供的不同方案进行成本比较分析，根据委托人和设计单位提供的图纸和设计资料，对不同技术方案、施工方式、建筑材料和设备进行成本比较分析，分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响，提出成本优化建议，并出具建议报告。

2.2.2 根据确定的方案设计调整项目投资估算，作为项目的目标成本，向委托人组织汇报目标成本编制的依据及实施办法，负责协助委托人实施目标成本。

2.2.3 参与有关设计汇报会议，及时了解设计动向及进展。

2.3 初步设计阶段：

2.3.1 根据设计单位提供的初步设计，编制或审核概算。根据项目需要，协助委托人完成概算的批复。

2.3.2 随设计的深入而动态调整概算；将概算与目标成本做对比分析，及时报告可能的超支风险，在出现可能超支的情况下，与委托人及设计单位共同研究解决办法，提出成本控制的解决方案，使成本控制在目标成本之内。

2.3.3 根据委托人和设计单位提供的初步设计和其他相关资料，对不同技术方案、施工方式、建筑材料和设备进行成本分析，分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响，提出成本优化建议，并出具建议报告。

2.3.4 根据初步设计成果，结合委托人提供的工期进度安排，编制招标计划，内容包括每一个招标工程的招标进度详细计划，即出图、编制标书及清单、发标、疑问回复、投标、回标截标、回标标书分析、询标、评定标等时间节点计划。

2.3.5 参与有关设计汇报会议，及时了解设计动向及进展。

2.4 施工图设计阶段：

2.4.1 根据设计单位提供的施工图设计，编制施工图总预算，并对施工图总预算和概算进行对比分析。根据项目需要，协助委托人完成施工图总预算的批复。

2.4.2 随设计的深入而动态调整施工图总预算；将施工图总预算与目标成本做对比分析，及时报告可能的超支风险，在出现可能超支的情况下，与委托人及设计单位共同研究解决办法，提出成本控制的解决方案，使成本控制在目标成本之内。

2.4.3 根据委托人和设计单位提供的施工图设计和其他相关资料，对不同技术方案、施工方式、建筑材料和设备进行成本分析，分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响，提出成本优化建议，并出具建议报告。

2.4.4 参与有关设计汇报会议，及时了解设计动向及进展。

2.5 招标阶段：

2.5.1 根据项目特点，就招标形式、招标程序、各个工程的界面划分、合同形式、合同条款及合同管理模式提供建议，并提出可能存在的风险因素，供委托人考虑。

2.5.2 审核图纸是否达到招标要求的深度，评估图纸的可报价性，并书面提出其中存在的图纸疑问。

2.5.3 对市场潜在的投标人及材料品牌进行市场调研，对招标材料设备品牌提出建议。

2.5.4 与委托人、设计单位讨论确定招标工程的详细范围、内容及界面，针对各专业工程的不同特点，提供最佳的招标策划方案，包括工程范围、工程界面、招标形式、合同形式、评标办法等内容，并提出可能存在的风险因素。

2.5.5 协助委托人编制招标文件，按要求的时间，及时编制工程量清单、招标控制价、提供招标控制价公示所需文件，并提供综合单价分析表及材料设备清单，将招标控制价与目标成本做比较，如超出目标成本，找到问题所在，报告委托人并组织设计单位优化设计；优化后不能满足目标成本的组织委托人调整目标成本。配合委托人的发标、答疑、投标、开标、评标、投标文件分析、答辩、定标等工作。

2.5.6 组织委托人完成招标范围内的材料、设备品牌的选择，对招标材料样板选定提出成本建议。

2.5.7 协助委托人发标，参与开标，负责组织商务标清标，复核中标候选人商务标，并提出造价分析报告。

2.5.8 提供合同商务谈判要点，协助委托人商务谈判。

2.5.9 负责项目相关合同文件的编制、复印、装订工作，并协助完成合同签署工作。

2.6 施工阶段：

2.6.1 向合同各签署方、监理等相关单位进行最终合同文件与工程量清单交底，陈述合同构成、各方权责、合同风险、需关注条款，以及清单构成、需关注项目、暂定量项目、暂定款项目、暂定物料单价项目等内容，使各方对合同文件有深入了解。

2.6.2 定期编制投资控制形象进度表，建立项目全过程动态投资控制台账。

2.6.3 按施工进度，每月到工地现场评估已完成工程量，并提供期中付款审核报告。

2.6.4 与设计单位紧密合作，负责工程变更的管理工作。参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按委托人要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证金额及协助委托人对新增主材设备认价工作。

2.6.5 负责材料调差的计算，每月根据当月计量情况，计算项目的材料调差金额。

2.6.6 采用下浮率招标的项目，根据委托人要求，及时编制施工图预算作为计量支付的基础；施工图总预算（或概算）经主管部门批复后，分劈的施工图总预算作为计量支付的基础。

2.6.7 在《深圳市建设工程价格信息》中未发布材料设备，按规定须由施工单位组织公开招标或询价采购网络服务平台招标的，及时参加考察、询价、编制招标控制价。

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

2.6.9 协助委托人处理施工单位提出的费用和工期索赔申请，对索赔的理由、依据、合理性进行审核后提供专业审核意见及报告，并协助委托人与施工单位进行谈判。协助委托人及时整理及提出反索赔申请，包括索赔依据和计算方法等。

2.6.10 参与工地例会，当场做合同的澄清，参与有关工程造价及合同执行的工程会议及委托人要求的其他会议。

2.6.11 定期召开造价例会，解决造价相关问题。

2.6.12 定期编制造价报告，进行项目的成本控制工作，内容包括每一个项目的目

标成本、合同价、至当月的变更汇总价、暂定价款调整额、至当月累计已付款项等内容，并汇总计算本项目预计最终结算金额。当预计将出现超出目标成本时，及时提出适当的建议。

2.6.13 审核所有保险、保函内容以确保符合合同要求。

2.6.14 若工程量清单采用暂定数量项目或暂定价的，应在设计单位发出第一版经审查合格的详细施工图后规定时间内完成全部工程量的重新量度工作及确定最终的变更金额，包括与承包商进行核对及达成一致意见。

2.7 结算阶段：

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

2.7.2 以工程合同文件、施工图纸、工程变更指令等为依据，对施工单位提出的结算进行全方位、分阶段的跟踪审核。

2.7.3 对本项目在工程竣工后缺陷责任期内的缺陷整改方案所涉及的工程费用项目，依据合同文件或市场价格提供评估咨询服务。

2.7.4 结算完成后，负责经济技术指标分析。

2.7.5 项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制总结报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等，协助办理项目决算工作。

2.8 其他：

2.8.1 所有与本项目相关的咨询顾问的管理服务：包括但不限于设计、勘察、环评、水保、消防性能化研究、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、工程建设监理、施工图审查、各专业顾问等合同的招标控制价编制、合同管理及结算审核等工作，以及参与审图并提出造价相关的意见等。

2.8.2 建立动态成本台账，内容包括但不限于每一个合同的概算价、施工图总预算价、合同价、至当月的变更汇总价、暂定价调整额、预计结算金额、至当月累积已付款项等，每月调整动态成本并出具动态成本报告。

(10) 委托方要求的其他资料。

以上文件均应提供电子档，包括但不限于电脑光盘各 1 张、网盘、U 盘或电子邮件传输等。

3.2 受托人提交工作成果的时间要求：

3.2.1 工程总投资 5000 万元以下的单项工程

- (1) 投资估算审核报告书：自接到相关资料后 10 日内提交；
- (2) 初步设计概算成果文件/审核报告书：自接到相关资料后 20 日内提交；
- (3) 施工图总预算成果文件：自接到相关资料后 30 日内提交；
- (4) 土建工程计量清单成果文件：自接到单册图纸后 15 日内提交；
- (5) 招标控制价成果文件：接到图纸及相关资料后 30 日内提交；
- (6) 招标商务标清标报告：自接到相关资料后 2 日内提交；
- (7) 施工过程中的计量价审核意见：自接到相关资料后 3 日内提交；
- (8) 工程变更审核意见：自接到相关资料后 7 个工作日内提交；
- (9) 工程竣工结算审核：自接到工程竣工相关资料后 30 日内提交。

3.2.2 上述时间要求与委托人下达的《造价咨询业务委托书》不一致时，以《造价咨询业务委托书》规定的时间为准。

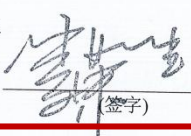
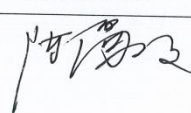
第四条 合同价款及其支付

4.1 本项目造价咨询服务费暂定为人民币¥2,215,386.00 元（大写：贰佰贰拾壹万伍仟叁佰捌拾陆元整），含增值税，中标下浮率 10%。其中不含增值税造价咨询服务费为¥2,089,986.79 元，按增值税税率 6%计算的增值税税金为¥125,399.21 元。造价咨询服务费的 90%为基本费用，10%为履约评价费用。

本项目造价咨询服务费为含增值税价格，不含税价不随增值税率变化而变化，如履行期间国家政策公布新适用增值税率，则增值税率、增值税额也作相应调整，即依据纳税义务期间适用税率变动相应调整增值税额。增值税发票类型为增值税专用发票。

4.2 取费基数为造价咨询实际服务范围建安工程费为取费基数。

(本页无正文，为签署页)

甲 方 :		乙 方 :	深圳市航建工程造价咨询有限公司(盖章)
地 址 :		地 址 :	深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 10 层
电 话 :		电 话 :	0755-83991762
传 真 :		传 真 :	0755-83991762
开 户 银 行 :		开 户 银 行 :	平安银行深圳华富支行
账 号 :		账 号 :	11002878123402
法定代理人		法定代理人	
或		或	
其授权的代理		其授权的代理	
人 :	 (签字)	人 :	 (签字)
日 期 :	2021 年 3 月 17 日	日 期 :	2021 年 月 日

招 标 控 制 价

工程名称：前海六单元 03 街坊项目施工总承包

文件编号：航建（2019）63（12）-ZJ04

建筑面积：61465.9m²

单方造价：4627.65 元/m²

招 标 人：深圳市前海建设投资控股集团有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：中航工程集成设备有限公司

招标控制价：贰亿捌仟肆佰肆拾肆万贰仟柒佰伍拾陆元伍角壹分

¥284,442,756.51

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：

审 核 人：李锐 资格证号：

编 制 人：刘赞 资格证号：

编制日期：

2021 年 09 月 03 日



招标控制价公示表

(此表限评标工程)

工程名称	前海六单元 03 街坊项目施工总承包
审定造价	¥28444.275651 万元
投标报价上限	招标控制价净下浮 10 %，即¥25959.784421 万元
不可竞争费	¥3599.363354 万元(其中安全文明施工措施费 ¥729.363354 万元、暂列金额¥2560 万元、专业工程暂估价¥150 万元、工期奖励¥160 万元)
经办人签名	
备注 (73 号文要求公示的其他内容): 分部分项工程量清单计价合计: ¥20170.403163 万元; 措施项目清单计价合计: ¥3479.47633 万元; 其他项目清单计价合计: ¥80 万元; 规费为: ¥897.723276 万元; 税金为: ¥832.327561 万元; 工程建设其他费: ¥3004.345321 万元 (其中暂列金额¥2560 万元、专业工程暂估价¥150 万元、工期奖励¥160 万元); 含税工程总造价: ¥28444.275651 万元。 不可竞争费合计: ¥3599.363354 万元 (其中安全文明施工措施费¥729.363354 万元、暂列金额¥2560 万元、专业工程暂估价¥150 万元、工期奖励¥160 万元)	
招标人 (盖章): 日期:	

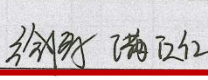
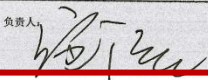
说明:

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

深圳市建设工程交易服务中心制

附件7 深圳市前海开发投资控股有限公司
造价咨询供应商履约评价表

评价类型	√ 季度评价 第 次 □ 阶段评价 第 次		评价日期	2022.7.7			
合同名称	2019-2021年造价咨询预选库			合同编号	QHKC-2021-170 GWSZ-2021-009		
项目名称	前海六单元03街坊商业用地项目全过程（不含可研阶段）造价咨询服务合同 前海六单元03街坊商业用地项目全过程（不含可研阶段）造价咨询服务合同之补充协议一						
履约单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司						
序号	分项内容	权重	评价标准	评分	得分	评价部门	备注
一	人员配备（7%）						
1	实际人员配置情况	3%	配备的编制人员与投标文件一致； 配备的编制人员与投标文件不一致	10 0	9	成本管理部	
2	项目组人员变动情况	4%	A: 服务期1年以内的 按合同约定配备编制人员，且人员无变动； 未接合同约定配备编制人员，或人员有变动。 B: 服务期1~3年的 按合同约定配备编制人员，且人员变动不超过2人次； 接合同约定配备编制人员，且人员变动不超过4人次（含4人次）； 未接合同约定配备编制人员，或人员变动超过3人次（含3人次） C: 服务期3~5年的 按合同约定配备编制人员，且人员变动不超过4人次； 接合同约定配备编制人员，且人员变动不超过6人次（含6人次）； 未接合同约定配备编制人员，或人员变动达到6人次（含6人次）	10 0 10 5 10 5 0	9	成本管理部	
二	履约质量（73%）						
3	项目总预算/概算编制质量	4%	A: 目标成本（预算）编制 编制成果通过甲方的技术评审； 编制成果未通过甲方的技术评审； B: 概算（预算）编制 编制成果通过主管部门的评审； 编制成果未通过主管部门的评审。	10 0 10 0		成本管理部	
4	项目总预算/概算编制时间要求	3%	未能在规定时间内提交成果文件，每迟交一天，扣1分，扣完为止。	0-10		成本管理部	
5	工程量清单编制质量	8%	清单项目编制齐全，分类清楚、无错漏项； 清单项目编制较齐全，分类较清楚，错漏项项占总清单项数的3%以内（含3%）； 清单项目编制较齐全，分类较清楚，错漏项项占总清单项数的5%以内（含5%）； 清单项目编制不齐全，分类不清楚，错漏项项占总清单项数的10%以内（含10%）	7-10 4-6 1-3 0	9	成本管理部	
6	招标控制价（预算）编制质量	8%	A: 自有资金 招标控制价通过甲方的技术评审； 招标控制价未通过甲方的技术评审。 B: 财政性资金 招标控制价与市专业审计局审定价（扣除审定价错误或不合理部分）相差应小于3%（含3%）； 招标控制价与市专业审计局审定价（扣除审定价错误或不合理部分）相差应小于5%（含5%）； 招标控制价与市专业审计局审定价（扣除审定价错误或不合理部分）相差在10%以上（含10%）	10 0 10 5 0		成本管理部	
7	招标控制价（预算）编制时间要求	4%	未能在规定时间内提交成果文件，每迟交一天，扣1分，扣完为止。	0-10		成本管理部	
8	主材询价工作	3%	A: 目标成本编制阶段 材料询价工作认真全面，询价过程记录详实、询价报告质量较高、询价结果可靠； 材料询价工作不够认真全面，询价过程记录不够详实、询价报告质量较低、询价结果基本不可靠； B: 招标控制价编制阶段 材料询价工作认真全面，询价过程记录详实、询价报告质量较高、询价结果可靠； 材料询价工作不够认真全面，询价过程记录不够详实、询价报告质量较低、询价结果基本不可靠； C: 施工图预算编制阶段 材料询价工作认真全面，询价过程记录详实、询价报告质量较高、询价结果可靠； 材料询价工作不够认真全面，询价过程记录不够详实、询价报告质量较低、询价结果基本不可靠； D: 施工阶段 材料询价工作认真全面，询价及时、询价过程记录详实、询价报告质量较高、询价结果可靠； 材料询价工作不够认真全面，询价不及时、询价过程记录不够详实、询价报告质量较低、询价结果基本不可靠； E: 结算阶段 材料询价工作认真全面，询价及时、询价过程记录详实、询价报告质量较高、询价结果可靠； 材料询价工作不够认真全面，询价不及时、询价过程记录不够详实、询价报告质量较低、询价结果基本不可靠。	6-10 0-5 6-10 0-5 6-10 0-5 6-10 0-5 6-10 0-5	9	成本管理部	
9	招标文件编制质量	5%	能够认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，无错项漏项，并能全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单； 能够比较认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，无重大错项漏项，并能比较全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单； 未能认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，有重大错项漏项，不能比较全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单。	8-10 3-7 0-2		成本管理部	
10	复核投标报价质量	4%	能够认真负责地复核中标候选人的投标报价，分析有无不平衡报价等异常现象，无错项漏项，提出详细的造价分析报告，为定标工作提供有效参考； 能够比较认真负责地复核中标候选人的投标报价，分析有无不平衡报价等异常现象，无重大错项漏项，其它错项漏项不超过2个（含2个），提出比较详细的造价分析报告，为定标工作提供有效参考； 复核中标候选人的投标报价和分析有无不平衡报价等异常现象工作不够认真负责，存在重大错项漏项，其它错项漏项超过5个（含5个），基本不能为定标工	8-10 3-7 0-2		成本管理部	

11	复核计量支付申请	3%	能在甲方要求的时间内完成复核计量支付申请, 审核结果无错项漏项; 不能在甲方要求的时间内完成复核计量支付申请, 或审核结果存在错项漏项	6-10 0-5	10	成本管理部	
12	验工计价	3%	能在甲方要求的时间内完成验工计价, 结果无错项漏项; 不能在甲方要求的时间内完成验工计价, 或结果存在错项漏项	6-10 0-5	10	成本管理部	
13	编制工程变更估算	3%	能在甲方要求时间内完成编制工程变更估算, 结果无错项漏项; 不能在甲方要求时间内完成编制工程变更估算, 或结果存在错项漏项	6-10 0-5	9	成本管理部	
14	现场签证	3%	能按甲方要求及时进行现场签证, 结果无错项漏项; 未能按甲方要求及时进行现场签证, 或结果存在错项漏项	6-10 0-5		成本管理部	
15	编制投资控制形象进度表	3%	能在甲方要求时间内完成投资控制形象进度表的编制, 无错项漏项; 不能在甲方要求时间内完成投资控制形象进度表的编制, 或结果存在错项漏项	6-10 0-5		成本管理部	
16	结算审核文件质量	12%	审核后的结算造价与市专业审计局审定价相差小于3% (不含3%); 审核后的结算造价与市专业审计局审定价相差在3~5% (含3%, 不含5%); 审核后的结算造价与市专业审计局审定价相差在5~10% (含5%, 不含10%); 审核后的结算造价与市专业审计局审定价相差在10%以上的 (含10%)。	8-10 6-7 3-5 0-2		成本管理部	
17	结算审核成果文件	3%	能在甲方规定的时间内提交结算审核成果; 不能在甲方规定的时间内提交结算审核成果。	6-10 0-5		成本管理部	
18	造价文件质量	4%	能够按照合同要求提交完整的资料, 提交的造价文件满足要求; 不能够按照合同要求提交完整的资料, 或提交的造价文件不满足要求。	6-10 0-5	9	成本管理部	
三	履约配合 (12%)						
19	配合情况	4%	外业调查不能按合同约定的要求到工地现场解决有关造价事宜, 或未参加招投标答疑会, 积极配合专业审计局审计工作, 结算完成后主动地协助业主进行经济技术指标分析, 认真地完成发人交办的其它工程造价咨询工作; 外业调查不能按合同约定的要求到工地现场解决有关造价事宜, 或未参加招投标答疑会, 积极配合专业审计局审计工作, 结算完成后不主动地协助业主进行经济技术指标分析, 或认真地完成发人交办的其它工程造价咨询工作; 项目负责人不能按合同约定的要求到工地现场解决有关造价事宜, 或未参加招投标答疑会, 积极配合专业审计局审计工作, 结算完成后不主动地协助业主进行经济技术指标分析, 或认真地完成发人交办的其它工程造价咨询工作。	8-10 3-7 0-2	10	成本管理部	
20	例会参加情况	4%	积极参加工作例会, 且无迟到缺席; 积极参加工作例会, 无缺席、迟到次数合计不超过4次 (含4次); 不能积极参加工作例会, 缺席、迟到次数合计超过4次 (不含4次), 但不超过10次的 (不含10次)。	8-10 3-7 0-2	7	成本管理部	
21	驻场服务情况	4%	驻现场代表能够积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台帐的建立与管理等造价咨询工作; 驻现场代表不能积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台帐的建立与管理等造价咨询工作。	8-10 3-7 0-2		成本管理部	
四	其他	8%	未出现以下情况: 1、未按合同约定配置编制人员, 或人员变动合计超过10人次; 2、审核后的结算造价与市专业审计局审定价相差大于10%; 3、不按时参加工作例会, 缺席及迟到总次数达到10次及以上的。	10 5 0	9	成本管理部	
五	加分项		工作中积极配合甲方, 能为甲方提出有效的建议, 从而减少了工程造价; 项目组对其整体评价为满意; 能在招标文件规定的时限内完成合同的签署	2 2-4 2		成本管理部	如果有符合加分条件的情 况, 则加 分, 无则 不加。
六	直接判定为不合格的情形		1、串通施工单位、监理单位等单位弄虚作假的; 2、由于非甲方原因导致逾期2个月及以上仍未签订合同的; 3、在没有得到相应的许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料, 并造成不良影响或严重后果; 4、招标控制价的编制出现严重问题, 导致投诉生效, 从而影响到中标结果; 5、招标控制价的编制出现严重问题, 导致流标的; 6、项目总预算/概算编制出现严重问题, 影响项目进度达一个月及以上的; 7、由于造价咨询单位原因造成项目实际结算总价超批复项目总预算 (概算), 或造价咨询单位对在建设项目可能出现超概情况未及时预警并书面提出相应举措导致项目投资失控出现超概情况; 8、擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务; 9、两次 (无论是否同一项目) 被业主书面严重警告 (两次书面警告自动升级为一次书面严重警告)。			成本管理部	
合 计		100%		100	90.4		
汇总	汇总得分=Σ (分项权重*得分*10) / Σ参与评分项权重 + Σ加分项						
签字	评价小组成员:  负责人: 						
评价等级	优秀						
综合评价	能够积极配合建设单位, 在工程施工过程中, 对变更、进度款等相关内容予以快速反应, 对资料的完整性进行全面复核, 出具较准确的审核成果;						
说明	1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履约评价。 2、未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写: "本次不涉及" 或 "本合同不涉及", 不能填写分数。 3、90 (含) -100为优; 80 (含) -90为良; 70 (含) -80为中等; 60 (含) -70为合格; 少于60为不合格。 4、评价部门一栏为建议打部门, 各问题根据具体情况请相关部门打分。						

2. 河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造价咨询(地基基础工程除外)

SFJ-2018-01



工程编号: 2107-440304-04-01-393836002001

合同编号: 2200136AMGF

深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称: 河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造
价咨询合同(地基基础工程除外)

工程地点: 深圳市福田区深港科技创新合作区深方园区东翼

委托单位: 深圳深港科技创新合作区发展有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

2018 年版

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

咨询人（全称）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1.工程名称：河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造价咨询（地基基础工程除外）

2.工程地点：深圳市福田区深港科技创新合作区深方园区东翼

3.工程规模、特征及本次委托的工程范围：

（1）工程规模、特征：

项目占地 13414.58 平方米，总建筑面积 260710 平方米。计容建筑面积 202960 平方米，其中商业 22000 平方米、办公 107810 平方米、住宅 71140 平方米。由三栋超高层塔楼组成，其中办公塔楼高度约 250 米，一、二号住宅楼高度约 180 米，裙房三层，地下室四层。

（2）委托范围：项目全过程造价咨询服务（地基基础工程除外）。

4.投资金额：暂定 716440 万元，其中，建安工程费 195500 万元（不含地基基础工程）。

5.资金来源：100%国有资金。

6.建设工期或周期：暂定工程建设周期为自 2022 年 3 月 1 日起至 2027 年 9 月 12 日止，总计 2021 日历天。

7.委托人所处工程中的角色：建设单位

8.其他：

二、服务范围及工作内容

双方约定的服务范围及工作内容：（根据合同约定内容，在下表□处

打√)

服务阶段	服务范围及工作内容	
	服务范围	工作内容
☐ 决策阶段	☐ 投资估算	☐ 编制 ☐ 审核 ☐ 调整
	☐ 经济评价	☐ 编制 ☐ 审核 ☐ 调整
	☐ 其他	
☒ 设计阶段	☒ 设计概算	☒ 编制 ☒ 审核 ☒ 调整
	☒ 施工图预算	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☐ 其他	
☒ 发承包阶段	☒ 工程量清单	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☒ 招标控制价	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☒ 投标报价分析	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☒ 清标报告	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☐ 其他	
☒ 实施阶段	☐ 资金使用计划	☐ 编制
	☒ 工程量与工程款复核	☐ 编制 ☒ 审核 ☒ 调整
	☒ 合同价款调整	☐ 编制 ☒ 审核 ☒ 调整
	☒ 工程变更、索赔、签证	☐ 编制 ☒ 审核 ☒ 调整
	☒ 工程实施阶段造价控制	
	☒ 其他	与本项目有关的其他工作
☒ 竣工阶段	☒ 竣工结算	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☐ 竣工决算	☐ 编制 ☐ 审核 ☐ 调整
	☐ 其他	
☐ 全过程跟踪审	从项目建设前期准备工作至项目	

计	竣工验收交付使用全过程的全部经济活动的真实性、合法性、合规性、完整性和效益性进行监督、检查和评价。	
☐ 第三方复核或审计	☐ 预算审核/审计 ☐ 结算审核/审计 ☐ 决算审核/审计	☐ 审核 ☐ 调整
☐ 全过程造价咨询服务	包括决策阶段、设计阶段、发承包阶段、实施阶段、竣工阶段的服务	
☒ 其他服务	☐ 工程造价鉴定	
	☒ 材料设备询价	
	☒ 目标成本规划与控制	
	☒ 技术经济指标优化	
	☒ 财务决算配合	

注1：选择的服务内容可以是单项，也可以是多项

注2：上表所列之外的服务范围及工作内容可在“☐其他服务”中拓展；

注3：特别说明，咨询人工作内容包括但不限于：

- 1、协助招标人完成目标成本编制；
- 2、负责编制审核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；建立经济技术指标库，对项目概算进行经济技术指标分析对比；
- 3、编制工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台帐；
- 4、协助招标人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控

制价文件的编制和电子生成工作；

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

6、提供主要材料、设备数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

8、协助招标人签订合同；

9、编制投资控制形象进度表；

10、施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；

11、参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按招标人要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证；

12、按需要与招标人一起到工地现场解决有关造价事宜（包含材料询价等工作）；全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。

13、编制审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；

14、结算完成后，协助招标人进行经济技术指标分析和完成项目财务决算工作；

15、配合招标人对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价，并出具书面评价意见；

16、如有需要，招标人可要求造价咨询单位指派造价工程师组成招标人造价咨询专家库，负责材料、设备价格、分部分项综合单价合理性的审查工作（项目委托范围以外的），或接受招标人委托的其他造价咨询工作，以不超过 1000 元/人天计酬（按签证方式，在结算时统一支付给造价咨询单位）；

17、驻场咨询服务:造价咨询单位应按招标文件要求派责任心及沟通组织协调能力均较强的造价咨询人员驻工地现场办公。

①服务内容:包括现场签证和进度款的审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理以及完成招标人交办的该项目造价咨询工作。

②现场驻场人员 2 人(土建、安装工程各 1 人),驻场人员至少具备 5 年以上工作经验,并经委托人认可。土建工程师驻场时间暂定 52 个月(暂定 2023 年 5 月至 2027 年 9 月)(自地下室施工起至竣工验收完止,实际驻场时间以甲方招标人通知时间为准);安装工程师驻场时间暂定 26 个月,驻场时间以甲方通知时间为准。

③驻场咨询服务费用含在合同总价里,投标人报价时综合考虑。

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

19、造价咨询配合业主建立各类型号、系列的主要材料、设备价格数据库;

20、选取 3-5 个相类似项目对影响工程费用的敏感性因素进行分析,对照本项目成本控制给出合理化建议,并至少协助发表相关论文一篇(如有需要)。

三、服务期限

本项目服务期限自合同签订之日起,至工程竣工验收结算、财务决算完成止。驻场时间暂定 52 个月(暂定 2023 年 5 月至 2027 年 9 月)(自地下室施工起至竣工验收完止,实际驻场时间以甲方招标人通知时间为准)。土建工程师驻场时间暂定 52 个月(暂定 2023 年 5 月至 2027 年 9

月) (自地下室施工起至竣工验收完成, 实际驻场时间以甲方招标人通知时间为准); 安装工程师驻场时间暂定 26 个月, 驻场时间以甲方通知时间为准。

四、质量标准

工程造价咨询成果文件应符合:

- (一) 工程量清单项目编制齐全, 分类清楚, 不得漏项, 招标控制价价格合理, 编制说明需详细;
- (二) 工程量计算准确, 准确率在 95%以上 (含 95%);
- (三) 设备工程量准确率在 99%以上 (含 99%);
- (四) 主要材料设备计价准确, 无原则性失误;
- (五) 结算造价与委托人委托的第三方机构审定价相差应小于 3%;
- (六) 造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字盖章, 并盖公司公章;
- (七) 项目实际结算总造价应控制在批复概算内;
- (八) 计价文件格式应符合深圳市相关计价要求, 其中工程量清单格式应满足深圳市建设工程电子标书编制的要求。

五、酬金及计取方式

1. 本合同价格形式为: ☐固定总价 ☐固定单价 ☒固定费率 ☐基本费用+核减额 ☐其他: 。

2. 含税签约合同价为: 柒佰零玖万陆仟陆佰伍拾元整人民币 (大写) (¥7096650 元), 不含税价: 陆佰陆拾玖万肆仟玖佰伍拾贰元捌角叁分人民币 (大写) (¥6694952.83 元)。

3. 计取方式: 合同金额=计费基数*投标费率, 费率 0.363%。

计费基数暂定为 195500 万元, 最终以委托服务范围内的工程结算费用 (建安工程费+设备及工器具购置费) 为准。

六、合同文件的构成

本协议书与下列文件构成合同文件：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 合同协议书；
- (3) 中标通知书或委托书（如果有）
- (4) 合同补充条款；
- (5) 合同专用条款（含附录 A、附录 B、附录 C）；
- (6) 合同通用条款；
- (7) 投标函及投标函附录或造价咨询服务建议书（如果有）；
- (8) 其他合同文件。

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

七、词语定义

本协议书中相关词语的含义与本合同“通用条款”中所赋予的定义与解释相同。

八、承诺

1. 咨询人承诺，按照本合同的约定，完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作，并确保工作成果符合本合同既定的质量标准，并履行本合同所约定的全部义务。

2. 委托人承诺，按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金，并履行本合同所约定的全部义务。

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

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2022年11月14日；

订立地点：深圳市福田区

委托人和咨询人约定本合同自委托人和受托人的法定代表人或其授

权代理人签字并加盖公章后生效。

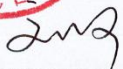
本合同一式拾份，均具有同等法律效力，其中委托人执陆份，咨询人执肆份。

合同附件与合同具有同等法律效力，无需另行签署。

(以下无正文)

深港科创

(以下为签署页)

委托人: (盖章) 深圳深港科技创新合作区 发展有限公司	承包人: (盖章) 深圳市航建工程造价咨 询有限公司
法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章) 	法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章) 
组织机构代码: <u>91440300MA5FCY075K</u>	组织机构代码: <u>914403001923078076</u>
地址: <u>深圳市福田区福保街道桃花路 3 号国电科技现代物流中心 2 栋 7 层</u>	地址: <u>深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 10 层</u>
邮政编码: <u>518048</u>	邮政编码: <u>518041</u>
开户银行: 建行福田保税区支行	开户银行: 平安银行深圳华富支行
账号: 44250100006600001817	账号: 1100 2878 1234 02

委托人代表为：/，在/日内，对咨询人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

委托人代表其他权限事项：/

2.3 委托人的责任

(1) 委托人原因造成的工期顺延：，应支付的额外工作内容酬金计算及支付方法为：不做调整。

(2) 委托人违约金的计算及支付方法为：/。

(3) 委托人赔偿金额按下列方法确定并支付：/。

(4) 委托人逾期付款利息的计算及支付方法：/。

(5) 委托人原因要求的赶工时，应支付的赶工费用计算及支付方法：/。

3 咨询人

3.2 咨询人的义务

3.2.1 项目咨询团队的主要人员应具有资格条件为：一级注册造价工程师或注册造价工程师。

项目负责人为：曾一鸣，其权限为：负责组织、实施本项目咨询工作；负责就本项目咨询业务与委托人进行沟通、协调；对本合同的造价咨询成果文件的质量严格把关。

3.2.2 委托人要求更换咨询人员的情形还包括委托人可根据项目需求以书面形式随时要求咨询人调整项目人员，咨询人应在收到委托

招 标 控 制 价

工程名称：河套深港科技创新合作区东翼-1 项目施工总承包工程

文件编号：航建 2022-45-ZJ02

建筑面积：259098.05M²

单方造价：4,819.10 元/M²

招 标 人：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：香港华艺设计顾问(深圳)有限公司

招标控制价：壹拾贰亿肆仟捌佰陆拾壹万玖仟玖佰捌拾元捌角捌分

¥1,248,619,980.88

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：

复 核 人：

编 制 人：

编制日期：

资格证号：

资格证号：

2023年5月5日



招标控制价公示表

(此表限评标工程)

工程名称	河套深港科技创新合作区东翼-1 项目施工总承包工程
招标控制价	124861.998088 万元
投标报价上限	招标控制价下浮 10 %，即 113480.948688 万元
不可竞争费用	11051.504091 万元
经办人签名	尹康明
备注 (73 号文要求公示的其他内容): 1、工程总价为: 124861.998088 万元; 其中包含: (1) 分部分项工程量清单计价合计: 87360.638659 万元; (2) 措施项目清单计价合计: 19705.793470 万元; 安全文明施工措施费计价合计: 3140.504091 万元 (不含规费及税金); (3) 规费合计: 4789.078327 万元; (4) 税金: 3783.400786 万元; (5) 暂列金额合计: 5800 万元; (6) 专业工程暂估价合计: 861 万元; (7) 优质优价奖励费合计: 1250 万元; (8) 工程建设其他费: 1312.086846 万元。 2、上述安全文明施工措施费、暂列金额、专业工程暂估价、优质优价奖励费不参与竞争性报价, 为不可竞争费用; 不可竞争性费用合计: 11051.504091 万元。	
招标人: (盖章) 日期: 年 月 日	

说明:

- 1、本表应与审计中心审定标底或委托咨询公司审定的标底一致, 在交易网申请招标控制价公示时, 原件彩色扫描上传;
- 2、截标时间应在会议安排时经窗口确定。

深圳市建设工程交易服务中心制:

有限公司
履约评价表
有限公司
有限公司
-1项目
全过程造价咨询

30

	变更签证 造价审核 完成率	5	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	5	4
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	4--3	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	2--1	
			按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$	0	
三	履约进度	15	能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	15--10	14
			基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	9--4	
			不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0	
四	配合情况	10	项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	10--8	9
			项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	7--4	
			项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	0	
	驻场服务	10	驻场人员能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	10--8	9.5
			驻场人员能够比较积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $80\% \leq S < 95\%$	7--4	
			驻场人员不能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 或驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S < 80\%$	0	
合 计		100			
五	加分项	(一) 对可能影响造价的事项, 提出合理化建议或者提出设计优化建议且被采纳的, 根据对降低成本的大小, 加2-5分。 (二) 正确的风险分析与风险评估, 提出有效的风险回避、风险分散、风险转移措施的, 加2分。			
六	直接评为不合格情形	(一) 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果。 (二) 串通施工、监理等单位弄虚作假。 (三) 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。 (四) 经委托人核查后, 发现有重大错误(包括多算、少算、错算、统计错误等, 累计金额在总价的±5%以上)的。			
汇总		汇总得分=Σ(分项权重*得分)/Σ参与评分项权重			90.59
评价等级					
签字		评价小组成员: 王德松 王德松 王德松 王德松 王德松 王德松			
综合评价					
说明		1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履约评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写:“本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90(不含)为良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关负责部门打分。			

3. 中航科创中心项目全过程造价咨询服务

工程编号: _____

合同编号: _____

建设工程造价咨询服务合同

工程名称: 中航科创中心项目

工程地点: 深圳市南山区侨香路 4018 号

委托单位: 中航科创有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

签订日期: 2025 年 5 月 29 日

第一部分 协议书

委托人（全称）：中航科创有限公司

咨询人（全称）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1.工程名称：中航科创中心

2.工程地点：深圳市南山区侨香路 4018 号

3.工程规模、特征及本次委托的工程范围：

(1) 工程规模、特征：项目用地面积 15560.56 m²，计容建筑面积 103000 m²。其中：研发用房 72140 m²；宿舍 24790 m²；食堂 2000 m²；商业 3000 m²；物业服务用房 210 m²；社区健康服务站 800 m²；公共厕所 60 m²。由两栋塔楼组成，其中产业用房/研发办公塔楼高度约 200m，人才公寓塔楼高度约 100m，

(2) 委托范围：项目全过程造价咨询服务

4.投资金额：建安工程费暂定为 139,858 万元

5.资金来源：/

6.建设工期或周期：项目建设全周期，预计服务期限至 2030 年 3 月

7.委托人所处工程中的角色：建设单位

8.其他：/

二、服务范围及工作内容

双方约定的服务范围及工作内容：（根据合同约定内容，在下表□处打√）

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

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

注 1：选择的服务内容可以是单项，也可以是多项

注 2：上表所列之外的服务范围及工作内容可在“☐其他服务”中拓展；

1、协助委托人完成目标成本编制；

2、负责编制审核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；建立经济技术指标库，对项目概算进行经济技术指标分析对比；

3、编制工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台帐；

4、协助委托人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；

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

6、提供主要材料、设备数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

-
- 7、 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
 - 8、 协助委托人签订合同；
 - 9、 编制投资控制形象进度表；
 - 10、 施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；
 - 11、 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按委托人要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证；
 - 12、 按需要与委托人一起到工地现场解决有关造价事宜（包含材料询价等工作）；全过程成本控制，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。
 - 13、 编制审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；
 - 14、 结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析和完成项目财务决算工作；
 - 15、 配合委托人对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价，并出具书面评价意见；
 - 16、 如有需要，委托人可要求造价咨询单位指派造价工程师组成委托人造价咨询专家库，负责材料、设备价格、分部分项综合单价合理性的审查工作（项目委托范围以外的），或接受委托人委托的其他造价咨询工作，以不超过 1000 元/人天计酬（按签证方式，在结算时统一支付给造价咨询单位）；
 - 17、 驻场咨询服务：造价咨询单位应按招标文件要求派责任心及沟通组织协调能力均较强的造价咨询人员驻工地现场办公。
 - ①服务内容：包括现场签证和进度款的审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理以及完成委托人交办的该项目造价咨询工作。
 - ②现场驻场人员 2 人（土建、安装工程各 1 人），驻场人员工作经验及能力须经委托人认可。具体驻场时间以委托人通知时。
 - ③驻场咨询服务费用含在合同总价里，咨询人报价时综合考虑。
 - 18、 项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制总结报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等；
 - 19、 造价咨询配合委托人建立各类型号、系列的主要材料、设备价格数据库；
 - 20、 选取 3-5 个相类似项目对影响工程费用的敏感性因素进行分析，对照本项目成本控制给出合理化建议。

三、服务期限

本合同约定的建设工程造价咨询服务暂定自 2025 年 6 月 1 日至 2030 年 3 月 31 日止。

四、质量标准

工程造价咨询成果文件应符合：

- (一) 工程量清单项目编制齐全，分类清楚，不得漏项，招标控制价价格合理，编制说明需详细；
- (二) 工程量计算准确，准确率在 95%以上（含 95%）；
- (三) 设备工程量准确率在 99%以上（含 99%）；
- (四) 主要材料设备计价准确，无原则性失误；
- (五) 结算造价与委托人委托的第三方机构审定价相差应小于等于 5%，大于 5%第三方审计核减费用由咨询人承担；
- (六) 造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字盖章，并盖公司公章；
- (七) 项目实际结算总造价应控制在批复概算内；
- (八) 计价文件格式应符合深圳市相关计价要求，其中工程量清单格式应满足深圳市建设工程电子标书编制的要求。

五、酬金及计取方式

1. 本合同价格形式为： ☐ 固定总价 ☐ 固定单价 ☐ 固定费率 ☐ 基本费用+核减额 ☒ 其他： 全过程基本咨询费用+驻场费用+核减额+罚款(如有)+奖励金(如有)

2. 签约暂定合同价为： 陆佰贰拾陆万捌仟叁佰元整 人民币（大写）（¥6,268,300.00 元）。

3. 计取方式： 合同金额=计费基数×费率（3.3%）+实际驻场月数×驻场工程师单价（14500.00 元）+(施工单位结算报审价-结算审定价×1.05)×2%；

暂定计费基数为 139858 万元，最终以委托服务范围内的工程结算费用（建安工程费+设备及工器具购置费）为准。

实际驻场月数为驻场工程师累加驻场月数，总驻场时间暂定为 57×2=114 个月（实际驻场时间增加或者减少 3×2=6 个月，驻场人员费用不作调整）。

六、合同文件的构成

本协议书与下列文件构成合同文件：

- （1）本合同签订后双方新签订的补充协议；
- （2）合同协议书；
- （3）中标通知书或委托书（如果有）
- （4）合同补充条款；
- （5）合同专用条款（含附录 A、附录 B、附录 C）；
- （6）合同通用条款；
- （7）投标函及投标函附录或造价咨询服务建议书（如果有）；
- （8）其他合同文件。

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

七、词语定义

本协议书中相关词语的含义与本合同“通用条款”中所赋予的定义与解释相同。

八、承诺

1. 咨询人承诺，按照本合同的约定，完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作，并确保工作成果符合本合同既定的质量标准，并履行本合同所约定的全部义务。

2. 委托人承诺，按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 委托人和咨询人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同

实质性内容相背离的协议。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：____年____月____日；

订立地点：深圳市

委托人和咨询人约定本合同自 双方签字盖章 后生效。

本合同一式肆份，均具有同等法律效力，其中委托人执贰份，咨询人执贰份。

(以下无正文)

(以下为签署页)

委托人：中航科创有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）康晶

邮政编码：518000

法定代表人姓名：由镭

委托代理人姓名：康晶

电话：0755-21246901

传真：/

统一社会信用代码：

电子信箱：/

91440300MA5H2N4X0F

开户银行：中国银行深圳上步支行

地址：深圳市南山区沙河街道高

行

发社区侨香路 6016-7-3 号

账号：761475365384

咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）陈曼文

邮政编码：518041

法定代表人姓名：陈曼文

委托代理人姓名：龚翔

电话：0755-83991715

传真：0755-83991762

统一社会信用代码：

电子信箱：hjzx@hjzx.cn

914403001923078076

开户银行：平安银行深圳华富支行

地址：深圳市福田区华强北街道

行

华航社区振华路 163 号飞亚达大厦东 9 层

账号：11002878123402

3 咨询人

3.2 咨询人的义务

3.2.1 项目咨询团队的主要人员应具有资格条件为：具备建设主管部门颁发的注册造价工程师或二级及以上造价工程师执业资格。团队人员的数量为 34 人，其中现场驻场人员 2 人（土建、安装工程各 1 人）。

项目负责人为：曾一鸣，其权限为：全面主持本项目的咨询工作，工作实施方案和经济文件须经项目负责人审核签字后方有效。

3.2.2 委托人要求更换咨询人员的情形还包括委托人可根据项目需求及咨询人员服务质量情况，以书面形式要求咨询人调整项目人员，咨询人应在收到委托人的书面更换要求后 3 个工作日内提供不低于投标文件承诺的人员资历的拟更换人员名单及简历报委托人审核。

3.2.4 咨询人向委托人提供各阶段造价咨询成果文件及与工程造价咨询业务有关的资料的时间：详见附录 A。

提供的资料内容包括：详见附录 A。

3.2.6 咨询人应在收到委托人以书面形式提出的建议或异议后 3 日内给予书面答复。

3.2.10 经双方协商，本合同约定的造价咨询服务适用的技术标准、规范、定额等工作依据为：

(1)《建设工程工程量清单计价标准》(GB/T50500-2024)及深圳市相关补充规范；

中航科创中心项目设计采购施工总承包工程(EPC)
招 标 控 制 价

招标控制价（小写）：1,242,662,418.63

（大写）：壹拾贰亿肆仟贰佰陆拾陆万贰仟肆佰壹拾捌元陆角叁分

招 标 人：中航科创有限公司
（单位盖章）



工程造价
咨 询 人：深圳市航建工程造价咨询有限公司
（单位公章）



法定代表人
或其授权人：康 明
（签字或盖章）

法定代表人
或其授权人：曾 鸣
（签字或盖章）
B14034400027660
深圳市航建工程造价咨询
有限公司
有效期至：2027年12月31日



编 制 人：林舒秋
（签字或盖章）
B14254400037580
深圳市航建工程造价咨询
有限公司
有效期至：2029年04月29日



复 核 人：康 明
（签字或盖章）
B11204400001989
深圳市航建工程造价咨询
有限公司
有效期至：2028年09月16日



编 制 时 间：2025 年 05 月 29 日

复 核 时 间：2025 年 05 月 29 日

招标控制价公示表

标段名称	中航科创中心项目设计采购施工总承包工程（EPC）
标段编号	
招标人	中航科创有限公司
招标控制价审核单位	☐ 造价站 ☐ 审计中心 ☒ 招标人
招标控制价	124266.241863 万元
投标报价上限	118478.079770 万元，净下浮 5.00 %
不可竞争费合计	8503.000000 万元
备注（深府〔2015〕73 号文要求公示的其他内容）： 1、工程总价为：124266.241863 万元；其中包含： （1）设计费合计：1180.107328 万元； （2）建筑安装工程费合计：116758.134535 万元；其中：安全文明施工措施费计价合计：2665.000000 万元； （3）其他费合计：490.000000 万元； （4）暂列金额合计：5838.000000 万元； 2、上述安全文明施工措施费、暂列金额不参与竞争性报价，为不可竞争费用；不可竞争性费用合计：8503.000000 万元。 3、投标报价上限=(招标控制价-不可竞争费用)×(1-5%)+不可竞争费用。	
 咨询单位（盖章）	 招标人（盖章）：
	日期：2025年06月10日

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

深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司制

造价咨询合同履约评价表

评价类型	☐ 季度评价 第 次 ☒ 阶段评价 第 1 次					
项目名称	中航科创中心项目		评价日期	2025-10-16		
合同名称	中航科创中心项目全过程造价咨询服务合同		合同编号	2025中航科创中心合同字第【9】号		
评价单位	中航科创中心项目成本部		履约单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司		
序号	分项内容	分值	应得分		实得分	
一	人员配备	团队人员 8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，满足合同及工作进度的要求		8~7	8
			配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，基本满足合同及工作进度的要求		6~4	
			配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，不满足合同及工作进度的要求		0	
		项目负责人 7	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平		7~6	7
			配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平		5~3	
			配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平		0	
	驻场人员 10	驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，满足合同及委托人要求		10~9	本次不涉及	
		驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，基本满足合同及委托人要求		8~5		
		驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，不能满足合同及委托人要求		0		
	工程量清单、招标控制价（预算）编制/审核	18	经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率 Z 表示， $-3\% \leq Z \leq +3\%$		18~15	18
			经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率 Z 表示， $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$		14~9	
			经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率 Z 表示， $Z > 5\%$, $Z < -5\%$		0	
	变更签证费用估算/预算/结算	10	变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用 Z 表示， $-3\% \leq Z \leq +3\%$		10~9	9
			变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用 Z 表示， $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$		8~5	
			变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用 Z 表示， $Z > 5\%$, $Z < -5\%$		0	

过程 履约	进度 款审 核	5	进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D \leq 0$	5	5
			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-2\% \leq D \leq +2\%$	4~3	
			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2~1	
			进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0	
	结算 编制/ 审核	20	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	20~18	本次不涉及
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	17~10	
			结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
	进度 情况	8	能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	8~7	8
			基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	6~4	
			不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0	
	变更 签证 造价 审核 完成 率	6	按当季累计变更签证造价审核完成率 $\geq 85\%$	6	本次不涉及
			按当季累计变更签证造价审核完成率在60%~85%之间	5~4	
			按当季累计变更签证造价审核完成率在40%~60%之间	3~2	
			按当季累计变更签证造价审核完成率 $< 40\%$	0	
	驻场 考勤	8	驻场人员月度考勤出勤率 $\geq 95\%$	8	本次不涉及
			驻场人员月度考勤出勤率在80%~95%之间	7~4	
驻场人员月度考勤出勤率 $< 80\%$			3~0		
合 计					55
直接评为不合格情形		1. 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果后;			
		2. 串通施工、监理等单位弄虚作假;			
		3. 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。			
		4. 经委托人核查后, 发现有重大错误(包括多算、少算、错算、统计错误等, 累计金额在总价的 $\pm 5\%$ 以上的)。			
汇总	汇总得分=55/56*100=98.21分				
评价等级	优良				
签字	评价小组成员: 张强 康明				
综合评价	团队专业高效, 核心人员稳定, 全程积极配合响应迅速。提交的咨询成果质量过硬, 数据详实、依据充分, 过程把控严谨。尤其在基础部分成本优化建议方面表现出色。				
说明	1. 分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写: “本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。				
	2. 80-100为优良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。				

4. 南山区高新区北区联合大厦建设项目全过程工程造价咨询服务

合同编号：

建设工程造价咨询委托合同

工程名称：南山区高新区北区联合大厦建设项目全过程工程造价咨询服务

工程地点：深圳市南山区西丽高新技术区北区科苑北路与高新北二道交汇处

委托单位（甲方）：深圳市大沙河建设投资有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

委托人：深圳市大沙河建设投资有限公司（以下简称甲方）

咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称乙方）

双方经过协商达成一致，签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程造价咨询服务：

- 1、工程名称：南山区高新区北区联合大厦建设项目全过程工程造价咨询服务
- 2、工程地点：深圳市南山区西丽高新技术区北区科苑北路与高新北二道交汇处
- 3、服务范围：工程预算（含标底）编制、结算审核及工程施工过程中的其他造价咨询服务等造价咨询服务工作，具体包括但不限于以下工作内容：

- (1) 审核概算（根据具体项目情况而定，可能没有此项内容）；
- (2) 工程预算编制核对或审核；
- (3) 编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；
- (4) 提供主要材料数量及价格清单；
- (5) 提供主要设备清单及单价；
- (6) 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
- (7) 编制投资控制形象进度表；
- (8) 施工过程中，参与工程量计量及工程进度款支付的复核工作；
- (9) 参与工程变更、新增工程、工程索赔、现场签证的计量、计价复核工作；
- (10) 审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；
- (11) 按需要与招标人一起到工地现场解决有关造价事宜；参与招标人全过程成本控制，主动、及时地发现并向业主汇报任何可能影响成本的事项，及时向招标人汇报，并提出相关改善建议；
- (12) 编制工程造价计价依据，提供有关工程造价信息资料，编制建设经济指标；
- (13) 配合招标人对施工、设计等单位进行履约评价；
- (14) 其它工程造价技术咨询等。

二、咨询服务类别：

A类：建设项目可行性研究投资估算：

☐ 编制

☐ 审核

☐ 项目经济评价

B类：

☐ 建设工程概算编制（审核）

☐ 建设工程预算编制（审核）

☐ 建设工程结算编制（审核）

C类:

☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制（审核）

☐ 建设工程招标准底编制（审核）

D类: ☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E类: ☐ 编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等。

F类: ☒ 施工阶段全过程造价咨询。

其他: _____ / _____

三、咨询酬金:

咨询酬金按下列方式计算（均含税金在内）:

☒ 1、以咨询工程总造价为基数，工程总造价包括但不限于项目的建筑工程、装饰工程、幕墙工程、给排水工程、电气工程、通风空调工程、消防工程、高低压配电、智能化工程、园林景观工程、其他公共配套工程等的建安工程费用。工程造价咨询服务费率按《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函[2011]742号规定，下浮 28.00 %（中标下浮率）计取。咨询工程总造价暂定为 270.94 万元人民币，咨询酬金暂定为:

（小写）不含税价人民币: 2556037.74 元，增值税人民币: 153362.26 元，增值税率: 6 %，含税价人民币: 2709400.00 元。

（大写）: 不含税价人民币: 贰佰伍拾伍万陆仟零叁拾柒元柒角肆分，增值税人民币: 壹拾伍万叁仟叁佰陆拾贰元贰角陆分，含税价人民币: 贰佰柒拾万玖仟肆佰元整

咨询合同最终计算金额以项目建安工程费（造价站审定的建安工程费合同结算价）为基数，按《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》粤价函[2011]742号规定中施工阶段全过程造价咨询费下浮 28.00 %（中标下浮率）计取。（浮动酬金约定按补充条款）

最终造价咨询费结算金额不高于业主方批复的概算中的造价咨询服务费金额。如政府相关部门审定的造价咨询服务费结算金额超过业主方批复的概算中的造价咨询服务费金额，则按业主方批复的概算中的造价咨询服务费金额为最终结算金额;

委托人：深圳市大沙河建设投资有限公司（盖章）

地址：深圳市南山区南头街道大新路198号马家龙创新大厦B2401

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）



咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司（盖章）

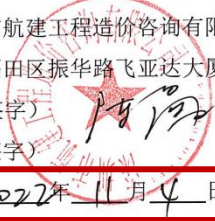
地址：深圳市福田区振华路飞亚达大厦附10层

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

合同签订时间 2022年11月4日

合同签订地点：深圳市



备案意见：

经办人：

备案机构：

____年____月____日

第六章 任务书

（一）工程概况、工程规模

南山区高新区北区联合大厦建设项目（以下简称“本项目”）位于高新北科苑北路与高新北二道交汇处西北角，项目总投资约 75134 万元。土地用途为新型产业用地，用地面积 8194.22 平方米。规划容积率 ≤ 6.39 ，计入容积率的总建筑面积不超过 52320 平方米，其中研发用房 46710 平方米，配套商业 3050 平方米，食堂 1400 平方米，社区警务室 50 平方米，文化活动室 1000 平方米，物业服务用房 110 平方米。塔楼标准层面积 1730 平方米。

（二）工程主要特点

工程预算（含标底）编制、结算审核及工程施工过程中的其他造价咨询服务等造价咨询服务工作，具体包括但不限于以下工作内容：

- 1、审核概算（根据具体项目情况而定，可能没有此项内容）；
- 2、工程预算编制核对或审核；
- 3、编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；
- 4、提供主要材料数量及价格清单；
- 5、提供主要设备清单及单价；
- 6、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
- 7、编制投资控制形象进度表；
- 8、施工过程中，参与工程量计量及工程进度款支付的复核工作；
- 9、参与工程变更、新增工程、工程索赔、现场签证的计量、计价复核工作；
- 10、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；
- 11、按需要与招标人一起到工地现场解决有关造价事宜；参与招标人全过程成本控制，主动、及时地发现并向业主汇报任何可能影响成本的事项，及时向招标人汇报，并提出相关改善建议；

工程预算书

工程名称：南山区高新区北区联合大厦建设项目施工总承包

文件编号：航建 2022-42-ZJ05

建筑面积：74681.60M²

单方造价：5467.43 元/M²

建设单位：深圳市大沙河建设投资有限公司

建设单位主管：

设计单位：香港华艺设计顾问(深圳)有限公司

工程造价：肆亿零捌佰叁拾壹万陆仟柒佰叁拾元陆角贰分

¥ 408,316,730.62

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

批准人：余如邦

复核人：王若 陈晓星 (盖执业章)

编制人：彭伟伦 周叶 余博伦 严玲 (盖执业章)

吴剑强 刘坤杰 李伟雄 程晓 荣嘉惠

编制日期：

2023 年 8 月 02 日



5. 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务

(2021) 深物业合审第70号

合同编号: RYBL-2Q(前期)014

深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称: 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期
全过程造价咨询服务

工程地点: 深圳市龙华区观澜街道桂花路

委托单位: 深圳市荣耀房地产开发有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

签订日期: 2021 年 4 月 12 日

委托人(以下简称“甲方”)：深圳市荣耀房地产开发有限公司

咨询人(以下简称“乙方”)：深圳市航建工程造价咨询有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方各自权益,保证工作顺利进行,经甲乙双方友好协商,按照《中华人民共和国民法典》,并结合国家建设部、广东省建委和深圳市有关规定及本业务具体情况,签定本合同。

一、项目概况

1. 项目名称: 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期
2. 项目位置: 深圳市龙华区观澜街道桂花路
3. 工程概况: 开发建设工程占地面积 68298.5 平方米, 总建筑面积约 612980 平方米, 计容建筑面积 433640 平方米, 项目共分为一二期开发, 二期项目 02、03 地块为住宅用地, 用地面积约 23760.9 平方米, 建筑面积约 196436.31 平方米, 建筑高度约 150 米, 三层地下室, 为车库和设备用房。04 地块为产业配套用地, 建筑面积约 54126 平方米, 用地面积约 5381.8 平方米, 建筑高度约 150 米, 三层地下室。06 地块为新型产业用地, 建筑面积约 108317 平方米, 用地面积约 10000 平方米, 建筑高度约 100 米, 三层地下室。项目结构类型主要为框剪结构, 装配式建筑。

二、造价咨询服务

1. 服务范围:

甲方委托乙方提供龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期建设工程全过程造价咨询服务。

本项目全过程造价咨询工作范围含各专业工程, 包括但不限于: 土建、给排水、强弱电(含变配电)、智能化、通风空调、消防、电梯、燃气、精装修、幕墙、泛光照明、标识、室外配套、园林景观、销售中心及样板房装修、市政接驳等, 及与本项目相关的其他专业工程。

2. 服务内容:

本项目全过程造价咨询范围及内容包括但不限于:

- 1) 协助委托人完成施工图版目标成本、施工图版合约规划编制;
- 2) 工程概算审核、设计方案测算及优化建议;
- 3) 根据委托人要求, 协助招标文件(指经济条款及经济标书编制要求等)编制、工程量清单(预算、招标控制价)编制、清标、协助合同起草及审核;
- 4) 施工过程中造价管理(含工程进度款的审核、设计变更及现场签证事前测算及事后审核、主要材料设备询价定价)及结算审核;

5) 根据甲方要求, 与施工方核对工程量, 并分析前后差异。

6) 参与项目管理过程、成本管理及工程结算相关的会议, 配合招投标答疑、合同评审、合同变更、设计变更、现场签证及合同争议索赔的鉴定, 参与图纸会审并提出合理化建议;

7) 按照合同和施工图纸, 对实际施工情况进行测量并做好记录, 差异部分以程序文件形式告知甲方, 并依实际施工情况结算;

8) 项目后评估及项目建设经济指标编制及分析;

9) 配合甲方委托的第三方复核及政府造价管理相关部门的结算审核等工作;

根据甲方要求, 安排驻场人员;

10) 完成甲方安排的其他日常相关工作。

2.1. 招投标咨询服务

2.1.1. 乙方根据甲方的招标计划及要求, 编制各项招标计划中需招标项目的招标文件(指经济条款及经济标书编制要求等)。

2.1.2. 按照甲方要求的格式和时间编制工程量清单及预算, 并提交书面和电子版的报告(包括中间计算过程及三维算量模型)(算量计价软件为广联达或斯维尔, 具体由甲方另行指定)。

2.1.3. 参加招标答疑, 负责解答有关经济条款和清单的疑问, 并提交书面和电子版的报告。

2.2. 工程预算(招标控制价)编制、审核

2.2.1. 乙方根据甲方提供的施工图及预算编制要求, 编制施工图预算编制报告提交甲方。

2.2.2. 预算编制报告必须包括预算编制说明、预算书、工程量计算底稿(模型文件、钢筋计算需提交钢筋简图及计算书)、预算书电子版各一式两份, 提交符合要求的经济技术指标分析表。

2.2.3. 预算编制时间及其他要求以甲方委托书为准。

2.2.4. 乙方根据预算报告及施工单位的预算书, 审核施工单位报送工程预算造价, 并编制预算审核报告提交甲方。

2.2.5. 预算审核报告包括预算审核说明、预算审核对照表、调整计算稿、预算审核报告电子版一式两份。

2.2.6. 预算核对时间及要求以甲方委托书要求为准。

2.3. 工程量清单编制

2.3.1. 乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取施工图纸并按甲方委托书的要求完成清

单编制和指标分析,若甲方认为有必要,则乙方还应按甲方的要求与中标单位核对清单工程量。

2.3.2. 工程量清单包括总包招标工程量清单、分包招标工程量清单、甲供材清单。

2.3.3. 以上各类清单必须包括清单编制说明、符合甲方规定格式的工程量清单明细表、计算底稿(钢筋计算需提交钢筋简图及计算书)的文稿及电子版各二份(Excel 表格)。

2.3.4. 工程量清单提交时间及要求按甲方每次委托单要求时间为准。

2.3.5. 各招标工程签订合同后启动合同内工程量清单复核工作,提前进行结算审核工作。

2.4. 变更、签证审核

2.4.1. 乙方必须到工地现场与监理、甲方工程师一起核对签证数量,办理签证结算的初审,并提交与签证相对应的预算书,计算稿及电子版各一式两份。

2.4.2. 乙方必须在每月 30 日前完成施工单位当月已正式报送的变更、签证审核,办理变更、签证的初审,并提交与变更、签证相对应的预算书,计算稿及电子版各一式两份。

2.4.3 乙方必须及时做好变更、签证台账。

2.5. 进度款支付审核

乙方成本人员每月按照合同和甲方的要求核对项目范围内所有工程的进度款(工程量需要在现场同监理、甲方工程师一起核对)的支付,并将结果报甲方项目成本人员审核。

2.6. 竣工结算审核

2.6.1. 乙方领取结算资料,在甲方委托书指定的时间内完成审核及核对,与施工单位共同核对后,递交结算审核报告。

2.6.2. 结算报告包括结算审核说明、结算审核对照表,调整计算稿、结算审核报告电子版一式两份。

2.7. 成本测算(包括但不限于以下指标测算内容)

2.7.1. 结构指标测算

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

2.7.2. 标准精装修测算

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

2.7.3. 景观方案测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成景观指标

(2021) 深物业合审第70号

6. 甲方有权随时对乙方驻场人员的工作进行检查, 驻场人员不能做与本项目无关的工作。

7. 乙方项目负责人未经甲方同意, 不允许更换; 各专业负责人如无特殊情况不得擅自更换。项目负责人、各专业负责人负责其专业工程的所有商务文件的审核工作(至少参与复审)。

四、乙方日常工作

1. 乙方应编制每月的咨询服务工作计划与总结。

2. 根据甲方提供的招标计划和出图计划安排以下工作: 招标文件编制、工程量清单编制、招投标答疑、预算核对、施工图纸会审并做好会议纪要、乙方相关人员安排并及时知会甲方成本部负责人。

3. 乙方有义务帮助并配合甲方完成各项工程造价的测算分析工作并可就具体造价相关问题提出合理化建议。

4. 当工程量清单编制工作完成后, 乙方按甲方要求进行该项目的各项经济分析, 乙方可根据自己的工作经验向甲方提出有关造价管理等方面的建议。

5. 为了有序地开展工程量清单的编制工作, 特设定附件三:《工程造价咨询资料签收单》, 甲方与乙方按上述统一方式开展各项工作。

6. 每月完成项目的签证、变更审核, 并及时催促施工单位提交相关资料, 保证项目的动态成本准确及时。

7. 根据甲方提出的结算计划, 做好竣工结算计划并提交甲方成本部审批, 安排相关人员按时完成竣工结算初审(包括催促施工单位提交结算资料)和核对工作。

五、咨询费用及支付方式

本合同采用固定费率计费, 暂定合同总价为 6,299,000.00 元, (大写: 陆佰贰拾玖万玖仟元整), 增值税税率为: 6%。其中: 合同签署时全过程造价咨询计费基数暂定为 160,000.00 万元, 计费费率为 3.78 (‰), 暂定合同总价为 6,048,000.00 元; 二期基坑支护、土石方及桩基础工程结算审核计费基数暂定为 22,000 万元, 计费费率为 0.05 (‰), 暂定合同总价为 11,000.00 元。

全过程造价咨询服务费用汇总表

项目名称: 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务

序号	阶段	计费基数 (万元)	收费费率 (‰)	金额(元)	备注
----	----	--------------	-------------	-------	----

咨询成果（含电子文档）的所有权归甲方所有。

10. 除甲方书面同意外，乙方及乙方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，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。

九、争议处理

1. 履行合同过程中发生争议，双方无法协商解决时，任何一方均可向甲方公司所在地的人民法院提起诉讼。

十、其他

1. 本合同自甲、乙方法人代表或其委托代理人签字并加盖公章后生效。本合同一式捌份，甲方执伍份，乙方执叁份。

十一、合同附件：

- 附件一：工程预、结算编制依据及要求
- 附件二：工程造价咨询业务委托单
- 附件三：工程造价咨询资料签收单
- 附件四：咨询公司季度考核表
- 附件五：项目人员配置表
- 附件六：咨询公司管理办法
- 附件七：造价汇总表
- 附件八：预算或结算审核成果的格式要求
- 附件九：项目廉洁承诺书

甲方：深圳市荣耀房地产开发有限公司

乙方：深圳市航建工程造价咨询有限公司

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

地址：深圳市龙华区观澜街道
惠民一路 33-4 号

地址：深圳市福田区振华路飞亚达
大厦附 10 层

联系人：

联系人：龚翔

联系电话：

联系电话：075583991715

签约日期：2021.4.12

签约日期：2021.4.12

附件五:项目人员配置表

项目人员配置表

序号	拟任职务	姓名	执业资格或职称	专业类型	从业时间	备注 (入本公司时间)
1	项目负责人	曾一鸣	注册造价工程师 (高级工程师)	安装	26	2001.09
2	项目副负责人	罗先金	注册造价工程师 (工程师)	土建	15	2006.11
3	土建负责人	王明艳	注册造价工程师 (高级工程师)	土建	29	2007.09
4	安装负责人	钱忠美	注册造价工程师 (高级工程师)	安装	26	2004.04
5	土建人员	尹康明	注册造价工程师 (工程师)	土建	8	2014.12
6	土建人员	曾汉权	助理工程师	土建	7	2018.04
7	土建人员	李妍君	助理工程师	土建	4	2017.07
8	土建人员	陈静雯	助理工程师	土建	3	2018.08
9	土建驻场工程师	郑增辉	/	土建	4	2018.03
10	土建驻场工程师	曾繁城	/	土建	24	2011.06
11	后备土建驻场工程师	黄妍	/	土建	4	2019.09
12	钢结构	陈驿男	注册造价工程师 (工程师)	土建	10	2012.03
13	安装工程师	林惠强	造价员 (经济师)	安装	24	2004.04
14	安装工程师	陆文锋	造价员	安装	8	2014.08
15	安装工程师	邓小荣	工程师	安装	14	2017.04
16	安装工程师	田蕾	助理工程师	安装	3	2018.07
17	安装工程师	谈锐	助理工程师	安装	3	2019.05
18	幕墙工程师	伍峰	工程师	土建	7	2016.05
19	园林工程师	刘友德	注册造价工程师 (高级工程师)	园林绿化	28	2005.03
20	装饰工程师	林舒聪	造价员 (工程师)	土建	9	2012
21	精装修工程师	谭换弟	注册造价工程师 (助理工程师)	土建	9	2014.07
22	资料员	杜明珠	/	资料管理	1	2020.07
23	后勤负责人	黄珞斯	造价员 (经济师)	农林经济	15	2008.05
后备人员若干						

深圳市
建设工程规划许可证

深规划资源建许字 AG-2022-0015 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市
城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城
市规划要求，准予建设。

特发此证

项目编号： JZ20211635



重要
提示

- 1、本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电
缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
- 2、基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 3、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2023 年 09 月 02 日；如
因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
- 5、本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位	深圳市荣耀房地产开发有限公司							
项目名称	蚌岭片区城市更新项目（二期）			用地位置		龙华区观澜街道		
宗地编码	440309403003GB00464			宗地号		A933-0774		
土地使用权出让合同书		深地合字（2022）A008 号			土地预审文件文号			
建设用地规划许可证/规划要点函号				440309202200063				
分期建设项目子项名称			蚌岭片区城市更新单元 03 地块		选址意见书		无	
总建筑面积 m²	计规定容积率建筑面积 m²	建筑覆盖率（一/二级）	绿化覆盖率	建筑最高高度 m	最大层数（地上/下）	栋数	机动车停车位（地上/下）	非机动车停车位（地上/下）
92775.00	61110.00	35.00/12.40	40.01	150.00	50/3	1	0/710	176/0
本期建筑面积及分配		建筑功能		建筑面积 m²			地上核增	
		规定	核减	合计		建筑功能	建筑面积 m²	
计容积率建筑面积 63918.00m²	地上	住宅建筑	59110	0		59110	架空绿化休闲	1360
		商业建筑	2000	0		2000	消防避难空间	1346
		合计	61110	0		61110	架空停车	102
	地下	合计					合计	2808
		不计容积率建筑面积		地下核增建筑面积	公用设备用房	2766		
			共用停车库	26091				
			合计	28857				
本期住宅户型比例		总量			户型套内建筑面积<90m²		占总量比例	
户数		558 户（其中保障性住房 0 户）			372 户		66.67%	
建筑面积		58957 m²（其中保障性住房 0m²）			36250.98m²		61.49%	
附件	1、总平面图；2、各层建筑平面图（包括地下室、屋面平面）；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专篇							
备注	1、本证及总图、核增专篇复印件应现场对外开放位置张贴公布。2、本地块为蚌岭片区城市更新单元 03 地块。3、住宅含物业服务用房 153 平方米，物业服务用房建成后产权归全体业主所有。4、本项目海绵城市专篇自评结论显示海绵城市设计年径流总量控制率完成值达 72%，本项目绿色建筑专篇自评结论显示满足国家二星级标准，本项目装配式设计专篇自评技术评分满足《深圳市装配式建筑评分规则》相关要求，建设中应严格落实。5、本地块配建不少于 1000 平方米公共开放空间，需 24 小时无条件对公众开放。6、本地块与 02 地块之间设置两层地下车行通道，通道设计应满足消防、设备管线敷设、人防设计等规范要求。7、本项目停车位充电桩 213 个（其余全部预留充电条件），无轮椅车位 15 个，前按规设置非机动车充电设施，建设中按图实施。8、本项目 90/70 户型面积和套数占比未扣除回迁房，经选房确认扣除后仍须满足 90/70 政策要求，否则不予规划验收。本项目住宅户型和套数比例，以更新单元为单位进行内部平衡。9、本项目各类建设行为均不得超出宗地红线范围（包括外圈地线建设及绿化种植等）。10、该项目位于地质灾害中易发区，该项目的配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，请住建部门在办理《建设工程施工许可证》和工程竣工验收时予以落实。11、建设单位已承诺本项目严格按照建设工程规划许可报建图纸实施。12、本项目需落实《深圳市人民政府办公厅关于印发加快推进建筑信息模型（BIM）技术应用的实施意见（试行）的通知》（深府办函〔2021〕103 号）的相关要求。							
验线记录								

招 标 控 制 价

工程名称：龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期

施工总承包工程

文件编号：航建 2021-16-ZJ01 修

建筑面积：365,632.77M²

单方造价：4141.08 元/M²

招 标 人：深圳市荣耀房地产开发有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市华辉装饰工程有限公司

招标控制价：壹拾伍亿壹仟肆佰壹拾壹万叁仟陆佰零伍元陆角壹分

¥ 1,514,113,605.61

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：

复 核 人：

编 制 人：

编制日期：

资格证号：

资格证号：

2022 年 04 月 06 日



造价咨询（工程施工阶段）履约评价表

项目名称：观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务

咨询公司：深圳航建工程造价咨询有限公司

序号	分项内容	满分 分值	评 价 标 准	得分
一	人员配备	15		
1	人员数量 要求	4	优秀4分：配备的编制人员的数量满足合同及招标文件的要求； 不合格0分：配备的编制人员的数量不满足合同及招标文件的要求。	4
2	专业配置 要求	5	优秀4.5-5分：配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员非常稳定； 良好3.5-4分：配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员比较稳定； 合格2.5-3分：配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定； 不合格0分：配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定。	5
3	项目负责 人要求	6	优秀5.5-6分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平； 良好4-5分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平； 合格3-3.5分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平； 不合格0分：配备的项目负责人不固定或该负责人不具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平。	6
二	履约质量	60		
4	施工过程 造价控制	25	优秀20-25分：能够及时主动认真地按委托人要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证，认真地编制投资控制形象进度表，能及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议； 良好14-19分：基本能够及时主动认真地按委托人要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证，比较认真地编制投资控制形象进度表能够比较及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议； 合格8-13分：基本能够按委托人要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证，基本认真地编制投资控制形象进度表，不能及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议	23

			不合格 0 分: 不能够按委托人要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证, 不认真地编制投资控制形象进度表, 不能及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议。	
5	驻场服务情况	5	优秀 4.5 - 5 分: 驻现场代表能够积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作; 良好 3.5 - 4 分: 驻现场代表能够比较积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作; 合格 2.5 - 3 分: 驻现场代表能够基本积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作; 不合格 0 分: 驻现场代表不能够积极主动、认真廉洁地办现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作	5
6	工程量清单编制质量	25	优秀 20 - 25 分: 清单项目编制齐全, 分类清楚, 无漏项, 工程准确率在 97% 以上 (不含 97%); 良好 14 - 19 分: 清单项目编制比较齐全, 分类比较清楚, 无重大漏项, 工程量准确率在 95% - 97% 之间 (不含 95%); 合格 8 - 13 分: 清单项目编制基本齐全, 分类基本清楚, 无重大漏项, 工程量准确率在 90% - 95% 之间 (不含 90%); 不合格 0 分: 清单项目编制不够齐全, 分类不够清楚, 有重大漏项, 工程量准确率在 90% 以下 (含 90%)。	22
7	造价文件	5	优秀 5 分: 能够按照合同要求提交完整的资料; 不合格 0 分: 不能够按照合同要求提交完整的资料。	5
三	履约时间	8		
8	工作时间	8	优秀 7 - 8 分: 能够及时地按照合同要求完成各阶段的工作; 良好 5 - 6 分: 能够比较及时地按照合同要求完成各阶段的工作; 合格 4 - 4.5 分: 能够基本及时地按照合同要求完成各阶段的工作; 不合格 0 分: 不能够及时按照合同要求完成各阶段的工作。	8
四	履约配合	17		
9	配合情况	10	优秀 9 - 10 分: 项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、派人参加招标答疑会、结算完成后主动地协助本司进行经济技术指标分析、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作; 良好 7 - 8 分: 项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜派人参加标答疑会、结算完成后比较主动地协助本司进行经济技术指标分析、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作; 合格 5 - 6 分: 项目负责人基本能够认真主动地按合同要求到工	9



			地现场解决有关造价事宜、派人参加招标答疑会结算完成后基本主动地协助本司进行经济技术指标分析基本认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作； 不合格 0 分：项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、派人参加招标答疑会，结算完成后不够主动地协助本司进行经济技术指标分析、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	
10	保密工作	7	合格2分：在没有得到相应许可的情况下，不对外公开涉及任何机密的资料； 不合格0分：在没有得到相应许可的情况下，对外公开涉及任何机密的资料但未造成不良影响或严重后果。	7
五	直接判定为履约不合格行为			
11			在没有得到相应许可的情况下，对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果	无
12			串通施工、监理等单位弄虚作假	无
13			由于造价咨询单位原因造成项目实际结算总造价超批复概算，或造价咨询单位对在建项目可能出现超概情况未及时预警并书面提出相应举措而导致项目投资失控出现超概情况	无
14			擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务	无
15			两次（无论是否同一项目）被公司书面严重警告（两次书面警告自动升级为一次书面严重警告）	无
	合计	100	94分	
履约考核时间		2024年年度（2024年1月1日-2024年12月31日） 本年度驻场两人		
评价人员签字				
建设单位				

深圳市物业发展(集团)股份有限公司文件

深物业〔2023〕50号

深圳市物业发展(集团)股份有限公司关于 2022年第四季度建设工程合作供应商 履约评价结果的通报

集团总部各部(室)、各所属企业:

根据《深圳市物业发展(集团)股份有限公司建设工程合作供应商履约评价管理办法》(深物业〔2021〕158号)(以下简称“供应商履约管理办法”)有关工作要求,集团组织相关部室及所属单位,开展了2022年第四季度合作供应商履约评价工作,对设计、施工、监理、全过程咨询、造价咨询、勘察、工程监测、材料设备供货(安装)、其他咨询服务单位等9类供应商进行了合同履约评价。现就有关情况通报如下:

- 1 - / 13

一、履约评价过程

各单位对第四季度正在履约的合同进行统计，共有 92 家供应商，涉及 115 份合同。根据集团供应商履约管理办法规定，集团工程管理部组织集团设计管理部、成本合约部、工程管理部、监理公司 4 个参与单位，及皇城地产、荣耀地产、城市更新、商业运营、国贸物管 5 个使用单位，对供应商合同履行情况开展了评价，并根据管理办法的分数计算公式，得出各供应商评价得分。对同时承接多个项目的供应商，按照各合同履行评价得分的平均分作为该供应商履约评价最终得分。对于施工、监理类供应商履约评价计分按权重汇总投控公司和集团公司第三方质量、安全检查评价分值：若本季度施工、监理类供应商同时参加投控公司、集团公司质量或安全第三方检查评价，则取平均值为该项分值；若该季度施工、监理类供应商未参加投控公司、集团公司质量或安全第三方检查评价，则以评分结果为最终得分。具体详见附件。

二、履约评价结果

通过对本季度正在履约的 115 份合同进行评价，共涉及 92 家供应商(个别单位承接了多个项目合同)，其中设计类 25 家，施工类 33 家，监理类 1 家，全过程咨询类 1 家，造价咨询类 6 家，勘察类 2 家，工程监测类 6 家，设备供货（安装）类 6 家，其他服务咨询单位 12 家。

履约评价等级为“优秀”的供应商有 9 家，“良好”的 73 家，“合格”的 10 家，优良率为 89%。各类供应商的履约评价整体

平均分为 85.03。各类供应商季度履约评价等级占比及平均分见下表：

建设工程合格供应商履约评价等级占比及平均分

供应 商类 型	设计类		施工类		监理类		全过程咨 询类		造价咨询类		勘察类		工程监测 类		设备供货 (安装)		其他咨询 服务类		合计	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比
优秀	1	4%	1	3%					3	50%	1	50%	3	50%					9	10%
良好	22	88%	25	76%	1	100%	1	100%	2	33%	1	50%	3	50%	6	100%	12	100%	73	79%
合格	2	8%	7	21%					1	17%									10	11%
数量 汇总	25		33		1		1		6		2		6		6		12		92	
平均分	85.66		83.37		86.45		84.55		85.38		88.00		87.91		84.24		86.52		85.03	

从第四季度履约评价结果来看，本季度无不合格供应商，合格供应商为 10 家，分别是（按分数由高到低排列）：深圳市飞铃智能系统集成有限公司、深圳中维装饰（集团）股份有限公司、广东宏邦建设集团有限公司、深圳市大森设计有限公司、江苏邗建集团有限公司/扬州市城市规划设计研究院有限责任公司、深圳市优博建筑设计咨询有限公司、中建三局第二建设工程有限责任公司、深圳市设计装饰工程有限公司、深圳市鼎兴工程造价咨询有限公司、深圳市华懋建设工程有限公司，使用单位应重点关注该 10 家供应商，如仍在合作，需加大监管力度。

特此通报。

附件：深物业 2022 年第四季度建设工程合作供应商履约评价结果排名汇总表

(此页无正文)

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023年2月24日



(联系人: 范永辉 联系电话: 82212994)

抄送: 集团公司领导

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 综合办公室

2023年2月28日印发

附件:

深物业 2022 年第四季度建设工程合作供应商履约评价结果排名汇总表

供应商类型	供应(承包)商名称	合同号	合同名称	评分合计	第三方质量检查得分	第三方安全抽查得分	评价最终得分	评价等级	名次
设计单位	深圳壹创国际设计股份有限公司	HC-SJ-GM(2022)-007	光明(A606-0258)地块项目装配式建筑设计咨询服务	90.20			90.20	优秀	1
设计单位	深圳中技绿建科技有限公司	HC-SJ-HM(2022)-011	虎门镇 2021WR023 地块项目绿色建筑、海绵城市设计	89.80			89.60	良好	2
设计单位	深圳中技绿建科技有限公司	HC-SJ-HM(2022)-012	虎门镇 2021WR023 地块项目装配式建筑设计咨询服务	89.40					
设计单位	常州市建筑科学研究院集团股份有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-001	江苏省扬州市 G2342 地块项目(一期)基坑支护设计服务合同	89.20			89.20	良好	3
设计单位	广州地质勘察基础工程有限公司	HC-SJ-HM(2022)-003	虎门镇 2021WR023 地块项目基坑支护设计合同	89.00			89.00	良好	4
设计单位	东莞市城规规划设计院	HC-SJ-HM(2022)-014	虎门镇 2021WR023 地块项目路口设计合同	88.60			88.60	良好	5
设计单位	广州亚泰建筑设计院有限公司	(2022)【YZH】合字第 6 号	燕子湖公司办公室室内装修设计服务	88.40			88.40	良好	6
设计单位	深圳永恒光智慧科技集团有限公司	HC-SJ-HM(2022)-017	虎门镇 2021WR023 地块项目泛光照明设计合同	88.00			88.00	良好	7
设计单位	深圳市史地物联股份有限公司	HC-SJ-HM(2022)-018	虎门镇 2021WR023 地块项目智能化二次设计合同	88.00			88.00	良好	7
设计单位	深圳市工勘岩土集团有限公司	HC-SJ-GM(2022)-001	光明玉峰 A606-0258 地块项目基坑支护设计	87.20			87.20	良好	9
设计单位	广州观致装饰设计有限公司	HC-SJ-HM(2022)-007	东莞虎门项目销售中心装修设计合同	87.80			87.10	良好	10
设计单位	广州观致装饰设计有限公司	HC-SJ-GM(2022)-010	深圳光明玉峰项目销售中心装修设计合同	86.40					
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-GM(2022)-006	深圳光明玉峰项目景观设计合同	87.00			87.00	良好	11
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-004	深物业扬州瘦西湖科创城项目 A 地块景观设计	87.00					
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-005	深物业扬州瘦西湖科创城项目 C 地块景观设计	87.00					

- 5 -

供应商类型	供应(承包)商名称	合同号	合同名称	评分合计	第三方质量检查得分	第三方安全抽查得分	评价最终得分	评价等级	名次
施工单位	江苏邦建集团有限公司/扬州市城市规划设计研究院有限责任公司	YZWH-1Q(施工) 001	扬州 G2342 地块(一期)项目 EPC 总承包合同	86.16	67.00	68.69	78.83	合格	30
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	WY-FC(施工) 006	福昌大厦二期福汇华苑项目施工总承包工程	78.49			78.49	合格	31
施工单位	深圳市设计装饰工程有限公司	SGKC-LXGC061-2292	深圳湾科技生态园一区 1B 栋 3 层物业管理用房装饰装修工程合同	74.67			74.67	合格	32
施工单位	深圳市华慧建设工程有限公司	SGKC-LXGC007-2211	深圳湾创业投资大厦停车场地坪修复施工项目合同	69.24			69.24	合格	33
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	WY-PC(前期) 012	福昌大厦二期福汇华苑工程监理服务	87.94			86.45	良好	1
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	DQWH-(前期) 007	东莞市物合置业有限公司虎门镇 2021WR023 地块项目建设工程监理服务	89.99	82.72	83.00			
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	(2022) 深物业合字第 19 号	A606-0258 光明玉峰项目工程监理服务	89.44	79.28	87.25			
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	RYBL-2Q(前期) 001	龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期工程监理服务	86.17	77.60	82.75	84.55	良好	1
全过程咨询类	深圳市物业工程建设监理有限公司/江苏唯诚建设咨询有限公司	YZWH-1Q(前期) 007	扬州 G2342 地块(一期)项目全过程工程咨询服务合同	93.59	70.00	72.00			
造价咨询单位	深圳市丰浩达工程项目管理有限公司	(2021) 深物业合字第 19 号	福昌大厦二期工程及福民“青寓”项目装修改造工程结算审核造价咨询服务	94.29			94.29	优秀	1
造价咨询单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司	虎门(前期) 006	东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造价咨询服务	93.06			90.36	优秀	2
造价咨询单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司	RYBL-2Q(前期) 014	龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务合同	87.67					
造价咨询单位	深圳市国际招标有限公司	(2022)【深物业地费】合字第 25 号	深圳市深物业商业运营有限公司 2022 年度造价咨询服务合同	90.00			90.00	优秀	3
造价咨询单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司	(2021) 深物业合字第 84 号	徐州半山御景二期项目总包结算审核造价咨询服务	84.44			84.44	良好	4

- 10 -

6. 光明区 A642-0506 地块项目 (现为学府朗园项目) 全过程造价咨询

2022-51

合同编号:

全过程造价咨询委托合同

工程名称: 光明区 A642-0506 地块项目全过程造价咨询

工程地点: 深圳市光明区

委托单位: 深圳市光明特发置地有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

2022 年 1 月 16 日

委托人（甲方）：深圳市光明特发置地有限公司

造价咨询人（乙方）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，并结合广东省、深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就光明区 A642-0506 地块项目全过程造价咨询服务工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况：

工程名称：光明区 A642-0506 地块项目全过程造价咨询

工程地点：深圳市光明区公明街道志康路与公明炮台路交汇处西南侧

工程规模及内容：本项目占地面积 21039.24 平方米，总建筑面积约 15.2 万平方米，其中：住宅 95300 平方米（物业服务用房 200 平方米）；商业 3000 平方米；12 班幼儿园（占地面积 4000 平方米、建筑面积不少于 4100 平方米）；社区菜市场 1000 平米；邮政所 150 平米；公共厕所 120 平方米；环卫工人休息房 20 平方米；地上核增面积约 0.9 万平方米，地下室约 3.8 万平米。

本工程造价咨询的项目包括但不限于：光明区 A642-0506 地块项目的设计阶段至竣工结算阶段全过程造价控制，包括但不限于预算阶段（含扩初预算）、施工阶段、结算阶段等工程建设全过程的造价咨询，负责编制工程量清单及标底、审核工程变更和竣工结算等工作。

二、合同价及结算价：

1、合同价：本项目造价咨询服务费暂以建安工程费 65596.33 万元为取费基数，乘以造价咨询服务费投标费率为 3.60%，合同暂定总价为 236.15 万元。其中不含增值税价款为¥2,227,830.19 元，增值税税额为¥133,669.81 元，乙方为增值税一般纳税人，本合同项下业务适用增值税税率为 6%。

2、结算价：最终咨询服务结算价以深圳市建设工程造价管理站审定价格作为计算基价乘以投标费率 3.60%。

3、上述造价咨询服务费合同总价为乙方完成本合同项下全部义务和责任以及承担一切风险的所有费用。除本合同另有约定外，造价咨询服务费费率不予调整。

三、乙方工作内容：

- 3.1 审核概算、协助完成概算评审工作（根据具体项目，可能需要编制设计概算）；
- 3.2 编制或审核工程预算（根据项目要求需要编制扩初预算，也可能因图纸修改造成的重复编制），并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台账；
- 3.3 协助甲方编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款内容；
- 3.4 编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；在工程量清单和招标控制价编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒招标人工程中采用的新材料、新工艺，并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策。
- 3.5 提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；
- 3.6 提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；
- 3.7 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
- 3.8 协助甲方签订合同；
- 3.9 编制投资控制形象进度表；
- 3.10 施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；
- 3.11 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作；
- 3.12 审核工程竣工结算，出具工程结算审核报告，协助完成结算审计工作；
- 3.13 按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜；全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。
- 3.14 结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析；
- 3.15 配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价，并出具书面的评价意见；
- 3.16 根据甲方安排，配合对设计、监理单位进行绩效评价，由于设计或监理单位的原因造成乙方工作量增加的，需及时提交书面的绩效意见；
- 3.17 需要分标段拆分的项目，项目牵头单位必须负责制定项目统一的计价计量规则、标段界面划分等牵头协调工作。
- 3.18 按需要到工地现场参加项目例会。
- 3.19 其它工程造价技术咨询等。

16.1 本合同在履行过程中发生争议的，甲方与乙方应及时协商解决；如双方未能达成一致，则可提交有关主管部门调解；协商或调解不成的，任何一方有权依法向甲方所在地的人民法院起诉。

16.2 本合同所述的“第三人”是指除甲方、乙方以外与本咨询业务有关的当事人。

16.3 本合同自双方代表签字或盖章并加盖公章/合同专用章之日起生效。

16.4 本合同一式六份，具有同等法律效力，甲方执四份，乙方执二份。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

法定代表人：

代理人：

2023 年 1 月 16 日

乙方（盖章）：

法定代表人：

代理人：

2023 年 1 月 16 日

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 72-202300024

深地名许字 GM202310036 号

用地单位	深圳市光明特发置地有限公司		
批准名称	学府朗园	汉语拼音	XUEFULANG YUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	21039.24 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	光明区公明街道李松荫炮台路西面志康路南面	土地合同或房地产证	2022-7007 (合), 2022-7007 (补 1)
宗地代码	440311201001GB00841	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	A642-0506
命名含义	用地单位作为李松荫片区利益统筹的服务商, 立志要将本项目打造成一个具有良好居住环境以及教育资源的大型社区, 故项目命名为“学府朗园”。		
复意见	一、经审核, 同意地块编号为 440311201001GB00841 的土地上的建筑物命名为“学府朗园”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。 二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“学府朗园”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。 三、“学府朗园”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。 四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。		
日期: 2023-02-14 主: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。			

工程预算书

工程名称：学府朗园项目施工总承包工程

文件编号：航建 2022-51-ZJ01

建筑面积：151100.00M2

单方造价：5313.15 元/M2

建设单位：深圳市光明特发置地有限公司

设计单位：艾奕康设计与咨询(深圳)有限公司

工程造价：捌亿零贰佰捌拾壹万陆仟叁佰叁拾壹元肆角贰分

¥ 802,816,331.42 元

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：陈映星



复核人：余如邦

资格证书号：航建工程造价咨询有限公司

编制人：彭伟伦、周叶楠、王翔、黄品、方思妍、余博苑、刘伟林、朱嘉欣

编制日期：2023年3月27日

2022-51

工程造价咨询企业信用评价 客户社会评价意见表

以下由被访对象填写：

请您对深圳市航建工程造价咨询有限公司
(工程造价咨询企业)

在光明区 A642-0506 地块项目工程造价咨询服务工作中以下几方面情况进行评价 (在“□”中打“√”)

评价内容	内容说明
成果质量评价 ☒ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意	成果质量的合法性、合理性、准确性、公平性
专业水平评价 ☒ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意	咨询人员技术水平、服务态度情况
履约情况评价 ☒ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意	质量保证、投资控制、服务深度等合同条款履约程度
收费合理性评价 ☒ 满意 ☐ 一般 ☐ 不满意	符合政府相关规定

被访对象公章

2024 年 03 月 28 日



7. 东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造价咨询服务

(2022) 深物业合审第4号

2021-56

合同编号：虎门（前期）006

建设工程造价咨询服务合同

工程名称：东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造
价咨询服务

工程地点：东莞市虎门镇赤岗社区

委托单位：东莞市物合置业有限公司

咨询单位：深圳市航建工程造价咨询有限公司

签订日期：2022 年 1 月 26 日

委托人(以下简称“甲方”)：东莞市物合置业有限公司

咨询人(以下简称“乙方”)：深圳市航建工程造价咨询有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方各自权益,保证工作顺利进行,经甲乙双方友好协商,按照《中华人民共和国民法典》,并结合国家建设部、广东省建委和东莞市有关规定及本业务具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称:虎门镇 2021WR023 地块(暂定)

2. 项目位置:东莞市虎门镇赤岗社区

3. 工程概况:建设总用地面积约 51687.93 平方米,拟建总建筑面积约 169183.48 平方米。建筑高度不超 60 米,住宅建筑为主,配套幼儿园,群楼少量商业,二层地下室,为车库和设备用房(最终建设规模以相关批复文件为准)。项目结构类型主要为框剪结构,装配式建筑。

二、造价咨询服务

1. 服务范围:

本项目将于初步设计完成后,拟采用工程总承包(EPC)模式进行发包。

本项目全过程造价咨询工作范围含各专业,包括但不限于:土建、给排水、强弱电(含变配电)、智能化、通风空调、消防、电梯、燃气、精装修、幕墙、泛光照明、标识、室外配套、园林景观、销售中心及样板房装修、市政接驳、户内批量精装修等,与本项目相关的其他专业工程的造价咨询全过程服务。

2. 服务内容:

本项目全过程造价咨询范围及内容包括但不限于:

2.1. 招标咨询

2.1.1. 协助委托人完成方案版目标成本、施工图版目标成本、施工图版合约规划编制;

2.1.2. 协助招标文件编制、清标、协助合同起草及审核;

2.1.3. 协助招标人及 EPC 承包人依法招标的招标文件进行审核,并配合招标人做好各项工程招标工作;

2.1.4. 乙方根据甲方的招标计划及要求,编制各项招标计划中需招标项目的招标文件(指经济条款及经济标书编制要求等);

2.1.5. 参加招标答疑, 负责解答有关经济条款和清单的疑问, 并提交书面和电子版的报告。

2.2. 概算编制

2.2.1. 设计方案测算及优化建议;

2.2.2. 工程概算编制。

2.3. 清单、预算编制(招标控制价、施工图预算等)

2.3.1. 根据委托人要求, 编制工程总承包(EPC) 招标控制价;

2.3.2. 对由 EPC 承包人负责招标的项目招标控制价的审核;

2.3.3. 按照甲方要求的格式和时间编制工程量清单及预算, 并提交书面和电子版的报告(包括中间计算过程及三维算量模型)(算量计价软件为广联达或斯维尔, 具体由甲方另行指定);

2.3.4. 乙方根据甲方提供的初步设计图、施工图及预算编制要求, 编制初步设计图、施工图预算编制报告提交甲方;

预算编制报告必须包括预算编制说明、预算书、工程量计算底稿(模型文件、钢筋计算需提交钢筋简图及计算书)、材料设备提供不少于 3 家单位的询价定价材料或同类项目合同价格、预算书电子版各一式两份, 提交符合要求的经济技术指标分析表;

2.3.5. 预算编制时间及其他要求以甲方委托书为准;

2.3.6. 乙方根据预算报告及施工单位的预算书, 审核施工单位报送工程预算造价, 并编制预算审核报告提交甲方;

2.3.7. 预算审核报告包括预算审核说明、预算审核对照表、调整计算稿、预算审核报告电子版一式两份;

2.3.8. 预算核对时间及要求以甲方委托书要求为准;

2.3.9. 乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取初步设计图、施工图纸并按甲方委托书的要求完成清单、预算编制和指标分析, 阶段性施工需要, 乙方还应按甲方的要求与中标单位核对清单工程量、预算造价;

2.3.10. 工程量清单包括总包招标工程量清单、分包招标工程量清单、甲供材清单;

2.3.11. 以上各类清单必须包括清单编制说明、符合甲方规定格式的工程量清单明细表、计算底稿(钢筋计算需提交钢筋简图及计算书)的文稿及电子版各

二份 (Excel 表格);

2.3.12. 工程量清单提交时间及要求按甲方每次委托单要求时间为准;

2.3.13. 总承包工程分阶段进行施工图预算的编制、审核工作;

2.3.14. 各招标工程签订合同后启动合同内工程量清单复核工作, 提前进行结算审核工作。

2.4. 施工过程造价管理(含工程总承包(EPC)及各分包工程)

2.4.1. 施工过程中造价管理(含阶段性施工图预算编制与审核、工程进度款的审核、设计变更及现场签证事前测算及事后编制、审核、主要材料设备询价定价)及竣工结算编制、审核;

2.4.2. 根据甲方要求, 与施工方核对工程量, 并分析前后差异;

2.4.3. 参与项目管理过程、成本管理及工程结算相关的会议, 配合招投标答疑、合同评审、合同变更、设计变更、现场签证及合同争议处理、索赔的鉴定, 参与图纸会审并提出合理化建议;

2.4.4. 按照合同和施工图纸, 对实际施工情况进行测量并做好记录, 差异部分以程序文件形式告知甲方, 并依实际施工情况进行确认;

2.4.5. 对甲方或设计单位考虑中的变更建议, 及时估算变更费用, 并提供材料、设备等价格信息及符合合同约定及经济合理性建议, 以供甲方决策;

2.4.6. 乙方必须到工地现场与监理、甲方工程师一起核对签证数量, 办理签证结算的初审, 并提交与签证相对应的预算书, 计算稿及电子版各一式两份;

2.4.7. 乙方必须在每月 30 日前完成施工单位当月已正式报送的变更、签证审核, 办理变更、签证的初审, 并提交与变更、签证相对应的预算书, 计算稿及电子版各一式两份;

2.4.8. 乙方必须及时做好变更、签证、付款台账;

2.4.9. 乙方成本人员每月按照合同和甲方的要求核对项目范围内所有工程的进度款(工程量需要在现场同监理, 甲方工程师一起核对)的支付, 并将结果报甲方项目成本人员审核。

2.5. 结算编制、审核

2.5.1. 乙方领取结算资料, 在甲方委托书指定的时间内完成编制、审核及核对, 与施工单位共同核对后, 递交结算审核报告。

2.5.2. 结算报告包括结算编制、审核说明、结算审核对照表, 调整计算稿、结算审核报告电子版一式两份。

资料签收单》，甲方与乙方按上述统一方式开展各项工作。

6. 每月完成项目的签证、变更审核，并及时催促甲方成本人员提交相关资料，保证项目的动态成本准确及时。

7. 根据甲方提出的结算计划，做好竣工结算计划并提交甲方成本部审批，安排相关人员按时完成竣工结算初审（包括催促甲方成本人员提交施工单位的结算资料）和核对工作。

五、咨询费用、支付方式、结算及合作期限

本合同采用固定费率计费，合同签署时全过程造价咨询计费基数暂定为 98000.00 万元，计费费率为（3%），暂定合同总价为 294.00 万元，（大写：贰佰玖拾肆万元），增值税税率为：6%。

咨询费结算时计费基数为以甲方委托的第三方审核机构核定（如法律法规另有规定的，按有关法律法规规定执行）的并经甲方与施工方确认的对应合同范围的建安工程费结算价为准。

全过程造价咨询服务费用表

项目名称：东莞市虎门镇 2021WR023 地块全过程造价咨询服务

序号	阶段	计费基数 (万元)	收费费率 (%)	暂定合同价(万元)	备注
1	全过程造价咨询	98000.00	3	294.00	

备注：

（1）计费基数为暂定数，各阶段费率中包含完成本项目相关的所有建造有关的基坑支护、土方、结构、建筑、水电安装、人防、公共区域及样板房装饰装修、防水、消防、电梯、室外园林工程、高低压变配电、智能化、有线电视及光纤入户、三网合一、燃气、空调、幕墙工程、铝合金门窗、栏杆、泛光照明、户内批量精装修等所有工程内容的全过程造价咨询服务所需的费用；及甲供材料（如有）数量规格的统计及询价工作。

（2）本工程咨询费包括但不限于完成本项目全过程造价咨询服务所需的人员工资和福利、保险、材料费、机械费、设备费、措施费、文本印刷费、差旅费、调研费、专家咨询费、会议费、现场生活条件、交通费、办公设施和设备、通讯设备、管理费、利润、税金等与本合同全部咨询内容有关的一切费用。

(2022) 深物业合审第 4 号

甲方：东莞市物合置业有限公司

法定代表人：

或委托代理人：

地址：

联系人：陈国祥

联系电话：0755-83693990

签约日期：2022.1.26

乙方：深圳市航建工程造价咨询有限

公司

法定代表人：

或委托代理人：

地址：深圳市福田区振华路飞亚达

大厦附 10 层

联系人：龚翔

联系电话：075583991715

签约日期：

			现超概情况未及时预警并书面提出相应举措而导致项目投资失控出现超概情况	
12			擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务	
13			两次（无论是否同一项目）被公司书面严重警告（两次书面警告自动升级为一次书面严重警告）	
	合计	100		

附件五:项目人员配置表

项目人员配置表

在本项目中 职务	姓名	职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目负责人	曾一鸣	高级工程师	主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务） 1995年7月~2001年2月 中建二局安装公司深圳分公司 从事技术负责、预结算、现场管理 职务：项目经理、项目副经理、项目总工 2001.2~今 深圳市航建工程造价咨询有限公司 预结算 副总经理 业绩经验：长圳保障性住房一二期、深圳湾科技生态园、中航天逸花园、鹏瑞深圳湾壹号广场项目南地块三期、深圳地铁前海车辆段上盖保障性住房主体工程、众冠时代广场
土建负责人	王明艳	高级工程师	主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务） 1992.08~2001.04 山东鲁班建设集团总公司第三工程公司 预算室主任 2001.05~2007.08 山东同泰大明工程造价咨询有限公司 预结算工程造价部副主任 2007.09~今 深圳市航建工程造价咨询有限公司 预结算 专业主任 业绩经验：深圳湾科技生态园、中航天逸花园、深圳地铁前海车辆段上盖保障性住房主体工程、众冠时代广场
安装负责人	曾一鸣	高级工程师	主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务） 1995年7月~2001年2月 中建二局安装公司深圳分公司 从事技术负责、预结算、现场管理 职务：项目经理、项目副经理、项目总工 2001.2~今 深圳市航建工程造价咨询有限公司 预结算 副总经理 业绩经验：长圳保障性住房一二期、深圳湾科技生态园、中航天逸花园、鹏瑞深圳湾壹号广场项目南地块三期、深圳地铁前海车辆段上盖保障性住房主体工程、众冠时代广场
现场牵头工程师	尹康明	工程师	主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务） 2013.07~2013.11 南昌华南城 预结算 造价员 2014年12月~今 深圳市航建工程造价咨询有限公司 预结算 土建工程师

招 标 控 制 价

工程名称：东莞市物合置业有限公司虎门镇 2021WR023 地块项目工程总承包

文件编号：航建 2021-56-ZJ01

建筑面积：165,700.78 M²

单方造价：5,177.05 元/M²

招 标 人：东莞市物合置业有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

招标控制价：捌亿伍仟柒佰捌拾肆万壹仟肆佰零叁元贰角肆分

¥857,841,403.24

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人：陈驿男

A11214400008998
深圳市航建工程造价咨询有限公司
有效期至：2025年09月25日

编制人：陈驿男

编制日期：尹康明

A11204400001989
深圳市航建工程造价咨询有限公司
有效期至：2024年09月16日

资格证号：

资格证号：

2022 年 1 月 24 日

深圳市物业发展(集团)股份有限公司文件

深物业〔2023〕50号

深圳市物业发展(集团)股份有限公司关于 2022年第四季度建设工程合作供应商 履约评价结果的通报

集团总部各部(室)、各所属企业:

根据《深圳市物业发展(集团)股份有限公司建设工程合作供应商履约评价管理办法》(深物业〔2021〕158号)(以下简称“供应商履约管理办法”)有关工作要求,集团组织相关部室及所属单位,开展了2022年第四季度合作供应商履约评价工作,对设计、施工、监理、全过程咨询、造价咨询、勘察、工程监测、材料设备供货(安装)、其他咨询服务单位等9类供应商进行了合同履约评价。现就有关情况通报如下:

- 1 - / 13

一、履约评价过程

各单位对第四季度正在履约的合同进行统计，共有 92 家供应商，涉及 115 份合同。根据集团供应商履约管理办法规定，集团工程管理部组织集团设计管理部、成本合约部、工程管理部、监理公司 4 个参与单位，及皇城地产、荣耀地产、城市更新、商业运营、国贸物管 5 个使用单位，对供应商合同履行情况开展了评价，并根据管理办法的分数计算公式，得出各供应商评价得分。对同时承接多个项目的供应商，按照各合同履行评价得分的平均分作为该供应商履约评价最终得分。对于施工、监理类供应商履约评价计分按权重汇总投控公司和集团公司第三方质量、安全检查评价分值：若本季度施工、监理类供应商同时参加投控公司、集团公司质量或安全第三方检查评价，则取平均值为该项分值；若该季度施工、监理类供应商未参加投控公司、集团公司质量或安全第三方检查评价，则以评分结果为最终得分。具体详见附件。

二、履约评价结果

通过对本季度正在履约的 115 份合同进行评价，共涉及 92 家供应商(个别单位承接了多个项目合同)，其中设计类 25 家，施工类 33 家，监理类 1 家，全过程咨询类 1 家，造价咨询类 6 家，勘察类 2 家，工程监测类 6 家，设备供货（安装）类 6 家，其他服务咨询单位 12 家。

履约评价等级为“优秀”的供应商有 9 家，“良好”的 73 家，“合格”的 10 家，优良率为 89%。各类供应商的履约评价整体

平均分为 85.03。各类供应商季度履约评价等级占比及平均分见下表：

建设工程合格供应商履约评价等级占比及平均分

供应 商类 型	设计类		施工类		监理类		全过程咨 询类		造价咨询类		勘察类		工程监测 类		设备供货 (安装)		其他咨询 服务类		合计	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比
优秀	1	4%	1	3%					3	50%	1	50%	3	50%					9	10%
良好	22	88%	25	76%	1	100%	1	100%	2	33%	1	50%	3	50%	6	100%	12	100%	73	79%
合格	2	8%	7	21%					1	17%									10	11%
数量 汇总	25		33		1		1		6		2		6		6		12		92	
平均分	85.66		83.37		86.45		84.55		85.38		88.00		87.91		84.24		86.52		85.03	

从第四季度履约评价结果来看，本季度无不合格供应商，合格供应商为 10 家，分别是（按分数由高到低排列）：深圳市飞铃智能系统集成有限公司、深圳中维装饰（集团）股份有限公司、广东宏邦建设集团有限公司、深圳市大森设计有限公司、江苏邗建集团有限公司/扬州市城市规划设计研究院有限责任公司、深圳市优博建筑设计咨询有限公司、中建三局第二建设工程有限责任公司、深圳市设计装饰工程有限公司、深圳市鼎兴工程造价咨询有限公司、深圳市华懋建设工程有限公司，使用单位应重点关注该 10 家供应商，如仍在合作，需加大监管力度。

特此通报。

附件：深物业 2022 年第四季度建设工程合作供应商履约评价结果排名汇总表

(此页无正文)

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023年2月24日



(联系人: 范永辉 联系电话: 82212994)

抄送: 集团公司领导

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 综合办公室

2023年2月28日印发

附件:

深物业 2022 年第四季度建设工程合作供应商履约评价结果排名汇总表

供应商类型	供应(承包)商名称	合同号	合同名称	评分合计	第三方质量检查得分	第三方安全抽查得分	评价最终得分	评价等级	名次
设计单位	深圳壹创国际设计股份有限公司	HC-SJ-GM(2022)-007	光明(A606-0258)地块项目装配式建筑设计咨询服务	90.20			90.20	优秀	1
设计单位	深圳中技绿建科技有限公司	HC-SJ-HM(2022)-011	虎门镇 2021WR023 地块项目绿色建筑、海绵城市设计	89.80			89.60	良好	2
设计单位	深圳中技绿建科技有限公司	HC-SJ-HM(2022)-012	虎门镇 2021WR023 地块项目装配式建筑设计咨询服务	89.40					
设计单位	常州市建筑科学研究院集团股份有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-001	江苏省扬州市 G2342 地块项目(一期)基坑支护设计服务合同	89.20			89.20	良好	3
设计单位	广州地质勘察基础工程有限公司	HC-SJ-HM(2022)-003	虎门镇 2021WR023 地块项目基坑支护设计合同	89.00			89.00	良好	4
设计单位	东莞市城规规划设计院	HC-SJ-HM(2022)-014	虎门镇 2021WR023 地块项目路口设计合同	88.60			88.60	良好	5
设计单位	广州亚泰建筑设计院有限公司	(2022)【YZH】合字第 6 号	燕子湖公司办公室室内装修设计服务	88.40			88.40	良好	6
设计单位	深圳永恒光智慧科技集团有限公司	HC-SJ-HM(2022)-017	虎门镇 2021WR023 地块项目泛光照明设计合同	88.00			88.00	良好	7
设计单位	深圳市史地物联股份有限公司	HC-SJ-HM(2022)-018	虎门镇 2021WR023 地块项目智能化二次设计合同	88.00			88.00	良好	7
设计单位	深圳市工勘岩土集团有限公司	HC-SJ-GM(2022)-001	光明玉峰 A606-0258 地块项目基坑支护设计	87.20			87.20	良好	9
设计单位	广州观致装饰设计有限公司	HC-SJ-HM(2022)-007	东莞虎门项目销售中心装修设计合同	87.80			87.10	良好	10
设计单位	广州观致装饰设计有限公司	HC-SJ-GM(2022)-010	深圳光明玉峰项目销售中心装修设计合同	86.40					
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-GM(2022)-006	深圳光明玉峰项目景观设计合同	87.00			87.00	良好	11
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-004	深物业扬州瘦西湖科创城项目 A 地块景观设计	87.00					
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-005	深物业扬州瘦西湖科创城项目 C 地块景观设计	87.00					

- 5 -

供应商类型	供应(承包)商名称	合同号	合同名称	评分合计	第三方质量检查得分	第三方安全抽查得分	评价最终得分	评价等级	名次
施工单位	江苏邦建集团有限公司/扬州市城市规划设计研究院有限责任公司	YZWH-1Q(施工) 001	扬州 G2342 地块(一期)项目 EPC 总承包合同	86.16	67.00	68.69	78.83	合格	30
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	WY-FC(施工) 006	福昌大厦二期福汇华苑项目施工总承包工程	78.49			78.49	合格	31
施工单位	深圳市设计装饰工程有限公司	SGKC-LXGC061-2292	深圳湾科技生态园一区 1B 栋 3 层物业管理用房装饰装修工程合同	74.67			74.67	合格	32
施工单位	深圳市华慧建设工程有限公司	SGKC-LXGC007-2211	深圳湾创业投资大厦停车场地坪漆修复施工项目合同	69.24			69.24	合格	33
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	WY-PC(前期) 012	福昌大厦二期福汇华苑工程监理服务	87.94			86.45	良好	1
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	DQWH-(前期) 007	东莞市物合置业有限公司虎门镇 2021WR023 地块项目建设工程监理服务	89.99	82.72	83.00			
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	(2022) 深物业合字第 19 号	A606-0258 光明玉峰项目工程监理服务	89.44	79.28	87.25			
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	RYBL-2Q(前期) 001	龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期工程监理服务	86.17	77.60	82.75	84.55	良好	1
全过程咨询类	深圳市物业工程建设监理有限公司/江苏唯诚建设咨询有限公司	YZWH-1Q(前期) 007	扬州 G2342 地块(一期)项目全过程工程咨询服务合同	93.59	70.00	72.00			
造价咨询单位	深圳市丰浩达工程项目管理有限公司	(2021) 深物业合字第 19 号	福昌大厦二期工程及福民“青寓”项目装修改造工程结算审核造价咨询服务	94.29			94.29	优秀	1
造价咨询单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司	虎门(前期) 006	东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造价咨询服务	93.06			90.36	优秀	2
造价咨询单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司	RYBL-2Q(前期) 014	龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务合同	87.67					
造价咨询单位	深圳市国际招标有限公司	(2022)【深物业地费】合字第 25 号	深圳市深物业商业运营有限公司 2022 年度造价咨询服务合同	90.00			90.00	优秀	3
造价咨询单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公司	(2021) 深物业合字第 84 号	徐州半山御景二期项目总包结算审核造价咨询服务	84.44			84.44	良好	4

- 10 -

8. 南山区粤海街道中国电子长城科技园地块城市更新单元

2020-86

中电蓝海合建字(2021) 007 号

深圳市建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 南山区粤海街道中国电子长城科技园地块城市更新单元

拆除重建项目全过程造价咨询

工程地点: 深圳市南山区

委托单位: 深圳中电蓝海控股有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

深圳中电蓝海控股有限公司（以下简称委托人）与深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称咨询人）经过协商一致，签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务：

工程名称：南山区粤海街道中国电子长城科技园地块城市更新单元拆除重建项目全过程造价咨询

工程地点：深圳市南山区

工程规模及内容：开发建设用地面积 24576.7 m²，用地性质为新型产业用地（M0），由 01-01 和 01-02 地块组成，其中：01-01 地块用地面积 12699.9 m²、01-02 地块用地面积 11876.8 m²。本项目规划计容建筑面积 135800 平方米，其中：产业研发用房 86950 平方米（含创新型产业用房 10440 平方米），产业配套用房 43200 平方米（含宿舍 40700 平方米、商业服务设施 2500 平方米），公共配套设施 5650 平方米。上述经济技术指标为未经政府批准的指标，最终以政府审批文件为准。

服务范围：南山区粤海街道中国电子长城科技园地块城市更新单元拆除重建项目及用地红线外的 01-01 地块与 01-02 地块之间地下连通道（如有）、地面市政道路、地上天桥（如有）等全过程（扩展）造价咨询服务，包括但不限于从设计阶段、招标阶段（不含土石方、基坑支护与桩基础工程招标阶段的工作）、施工阶段到项目竣工验收结算阶段所涉及的项目招标文件计价条款编制（或审核）、设计概算审核、招标控制价编制（或者施工图预算编制/审核）、工程量清单编制、工程进度款审核（包括量价审核）、工程结算审核、施工阶段全过程造价控制等本项目涉及的所有造价咨询服务（含货物设备类、工程类、服务类及其他类等）。具体咨询服务工作内容以合同专用条件要求为准。

二、咨询服务类别：

A 类：建设项目可行性研究投资估算：

☒ 编制 ☒ 审核 ☒ 项目经济评价

B 类：☒ 建设工程概算审核

☒ 建设工程预算编制（审核）

☒ 建设工程结算审核

C 类：☒ 建设工程招标控制价（或标底）编制

回投标报价的审核

D类：工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔；

E类：编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等；

其他：造价咨询服务，具体咨询服务工作内容以合同专用条件要求为准。

三、咨询酬金：

含 税金 费用，本项咨询服务酬金为人民币（大写）：肆佰柒拾陆万元整；

¥：4760000.00 元；即本项目咨询服务酬金= 28 元/m²×总建筑面积，总建筑面积暂按 170000 m²，未含结算核减额酬金、结算失误违约金、服务考核奖罚。

咨询酬金的计取及结算原则详见补充条款。

四、质量要求：

1、符合国家现行的建设工程工程量清单计价规范及广东省、深圳市现行的造价咨询相关工程计量计价文件规定。

2、工程量清单项目编制齐全，分类清楚，不得漏项，标底价格合理；

3、咨询人应保证结算审定金额的准确性，相关的支持材料应齐备；

4、造价文件必须文字清晰整齐，有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字并盖公章，按相关主管部门或委托人要求须出具的相关文件、报告的签字盖章。

五、本合同的组成部分：

1、协议书；

2、建设工程造价咨询合同通用条件；

3、建设工程造价咨询合同专用条件、补充合同条款及合同附件；

4、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件。

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

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

八、 咨询人受委托人委托选用委托人提供的资料完成的新的技术报告的知识产权，属于委托人所有；委托人选用咨询人的工作成果完成的新的技术成果，属于委托人。

九、 本合同一式捌份，具有同等法律效力，委托人陆份，咨询人贰份。

委托人：深圳中电蓝海控股 咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

有限公司

地址：

地址：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

合同签订时间： 2021 年 2 月 2 日

合同签订地点：

备案意见：

经办人：

备案机构：

年 月 日

招 标 控 制 价

工程名称：中电创新大厦项目及中电嘉苑项目施工总承包工程

文件编号：航建 2020-86 - ZJ01

建筑面积：179901.44M²

单方造价：元/M²

建设单位：深圳中电蓝海控股有限公司/深圳南方信息企业有限公司

建设单位主管：

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

工程造价：柒亿零肆佰肆拾肆万捌仟肆佰捌拾陆元零贰分

¥704,448,486.02 元

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：

复 核 人：

编 制 人：

深圳市航建工程造价咨询有限公司
有效期至：2022年12月31日

编制日期：

2021 年 9 月 28 日

王 蕾
A19440019018
深圳市航建工程造价咨询有限公司
有效期至：2023年05月07日

深圳市航建工程造价咨询有限公司
工程造价咨询企业执业印章
编号：甲190344000632
资格证号：
有效期至：2021年12月31日

招标控制价公示表

工 程 名 称	中电创新大厦项目及中电嘉苑项目施工总承包工程
审 定 造 价	70444.848602 万元
投 标 报 价 上 限	招标控制价净下浮 10 %，即 64942.346538 万元
不 可 竞 争 费	15419.827963 万元
截标时间(经窗口确定)	年 月 日
经 办 人 签 名	

备注(73号文要求公示的其他内容):

分部分项工程量清单计价合计: ¥431990620.77 元;

措施项目费合计: ¥92297875.19 元; 其中安全文明施工措施费为¥16224720.85 元;

规费为: ¥23295925.96 元;

税金为: ¥18724237.96 元;

专业工程暂估价为: ¥87510000.00 元;

暂列金额为: ¥35000000.00 元;

优质优价奖励费为: ¥1800000.00 元;

其他不可竞争费为: ¥7669518.78 元;

不可竞争费合计: ¥154198279.63 元 (其中安全文明施工措施费: ¥16224720.85 元、

暂列金额: ¥35000000.00 元、专业工程暂估价: ¥87510000.00 元、优质优价奖

励费: ¥1800000.00 元、总包管理服务费: ¥5994040 元、其他不可竞争费:

¥7669518.78 元)

招标人: (盖章)

日期: 2021 年 9 月 8 日

造价咨询单位: (盖章)

造价师: (盖章)

日期: 2021 年 9 月 8 日

深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询企业执业印章

编号: 甲 190344000632

有效期至: 2021 年 12 月 31 日

1、本表应与审计中心审定招标控制价或委托咨询公司审定的招标控制价

致,在标底公示时须一同交 11、12 号窗口;

2、截标时间应在会议安排时经窗口确定。

深圳市建设工程交易服务中心制



扫描全能王 创建

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 82-202100388

深地名许字 NS202110372 号

用地单位	深圳南方信息企业有限公司		
批准名称	中电创新大厦	汉语拼音	ZHONGDIANCHUANGXIN DASHA
建筑性质	新型产业用地	用地面积	12700.04 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	南山区粤海街道科苑中路东面科发路南面	土地合同或房地产证	2021-N004 (合)
宗地代码	440305005002GB00114	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	T305-0099
命名含义	中国电子长城科技园城市更新单元的产业研发大楼建成后将紧邻科苑路，而科苑路在南山区远期规划中将大力开发建设为创新大道，中国电子城市更新单元将落实中国电子总部南迁重任，实现南迁深圳后再腾飞，实则是中国电子响应中央的要求，对企业自身发展实现突破常规再创新高的重要举措。因本项目临近创新大道，加以中国电子决心创新改革的企业精神，特申请该建筑命名为“中电创新大厦”。		
批 复 意 见	一、经审核,同意地块编号为 440305005002GB00114 的土地上的建筑物命名为“中电创新大厦”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。 二、你单位现执有的与该物业有关的证书中,如果已经使用除“中电创新大厦”以外的名称,请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。 三、“中电创新大厦”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。 四、须规范使用该物业标准地名,不得擅自更名或使用简化等形式的名称,否则将按有关规定处理。		
			
	日期: 2021-08-23		
注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。			

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 82-202100389

深地名许字 NS202110373 号

用地单位	深圳南方信息企业有限公司		
批准名称	中电嘉苑	汉语拼音	ZHONGDIANJIA YUAN
建筑性质	新型产业用地	用地面积	11876.57 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	南山区粤海街道科苑中路东面科发路南面	土地合同或房地产证	2021-N005 (合)
宗地代码	440305005002GB00115	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	T305-0100
命名含义	本建筑为中国电子南迁职工实现在深居住的重要建设项目。中国电子期望南迁职工能够在南山区最为优美、融汇科学技术和艺术的科技园中区安家落户, 怀揣着为南迁职工安居乐业的人文关爱, 本着中国电子南迁深圳的历史使命, 取用中电二字, 结合嘉苑的美好期望, 特申请该建筑命名为“中电嘉苑”。		
 批 复 意 见	一、经审核, 同意地块编号为 440305005002GB00115 的土地上的建筑物命名为“中电嘉苑”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。 二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“中电嘉苑”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。 “中电嘉苑”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。 四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。  日期: 2021-08-23		
注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。			

工程造价咨询服务考核评价表

考核周期: 2021.9.1 至 2021.9.30

序号	项目名称	满分 分值	评价标准	得 分
1	人员综合表现	15		15
1.1	驻场人员要求	5	(1) 熟悉委托人的计价管理相关规定, 积极完成委托人交办的相关工作; (2) 积极配合现场签证办理、及时整理签证变更等相关资料并建立台账; (3) 签证造价成果文件提交及时、内容完整并准确。	5
1.2	专业人员要求	5	(1) 预结算编制准确及时; (2) 积极参加相关会议; (3) 及时协助委托人解决相关造价争议问题; (4) 签证造价成果文件提交及时、内容完整并准确。	5
1.3	项目负责人要求	5	(1) 该项目负责人具有高度的责任心、良好的组织协调能力和专业水平; (2) 对项目图纸内容熟悉, 能按合同要求主动与咨询人成本部经理沟通; (3) 积极参加相关会议, 解决相关造价争议问题; (4) 督促团队人员及时准确完成相关工作。	5
2	预算、招标工程量清单、招标控制价质量及时效性	40		39
2.1	编制说明	5	编制说明要明确计价依据、图纸名称、编号、出图日期、工程量计算范围、暂列金额、暂估价等。	5
2.2	预算、招标工程量清单及招标控制价质量	20	(1) 工程量准确; (2) 项目特征描述完整、清晰、准确; (3) 清单列项完整无遗漏; (4) 组价合理, 综合单价及主要材料价格应能够体现市场竞争合理性, 严禁高估、冒算。	19
2.3	预算、招标工程量清单及招标控制价及时性	15	按合同要求及时完成。	15
3	过程咨询服务质量	30		28
3.1	进度款审核及资金用款计划的编制	5	(1) 按照现场形象进度及时审核进度款, 避免超付; (2) 按照委托人的要求, 根据施工进度计划及时准确编制资金用款计划。	5
3.2	工程联系单、设计变更及签证	20	(1) 及时提交工程联系单、设计变更、现场签证的初步估算及造价意见; (2) 由工程联系单、设计变更等转换的签证审核结果文件的提交应及时准确, 支持资料齐全。	18
3.3	其他	5	(1) 及时整理项目合同、签证、变更、联系单、工期等与造价咨询工作有关的资料并建立台账, 定期整理报送委托人; (2) 根据合同约定及现场实际进度, 及时收集人材机调差、工期奖惩等工期节点证明资料; (3) 及时参加造价相关会议并协助解决造价争议问题。	5
4	结算的及时性	15	按合同要求及时完成。	15
5	总计	100		97

项目管理部:

金旭东 2021.9.30

项目部:

王周浩

项目负责人:

程义

说明: 以上考核事项按季度进行考核, 该季度未发生的事项按满分计取, 发生的事项如实考核。

工程造价咨询服务考核评价表

考核周期: 2021.10 至 2021.12

序号	项目名称	满分 分值	评价标准	得 分
1	人员综合表现	15		15
1.1	驻场人员要求	5	(1) 熟悉委托人的计价管理相关规定, 积极完成委托人交办的相关工作; (2) 积极配合现场签证办理、及时整理签证变更等相关资料并建立台账; (3) 签证造价成果文件提交及时、内容完整并准确。	5
1.2	专业人员要求	5	(1) 预结算编制准确及时; (2) 积极参加相关会议; (3) 及时协助委托人解决相关造价争议问题; (4) 签证造价成果文件提交及时、内容完整并准确。	5
1.3	项目负责人要求	5	(1) 该项目负责人具有高度的责任心、良好的组织协调能力和专业水平; (2) 对项目图纸内容熟悉, 能按合同要求主动与咨询人成本部经理沟通; (3) 积极参加相关会议, 解决相关造价争议问题; (4) 督促团队人员及时准确完成相关工作。	5
2	预算、招标工程量清单、招标控制价质量及时效性	40		38
2.1	编制说明	5	编制说明要明确计价依据、图纸名称、编号、出图日期、工程量计算范围、暂列金额、暂估价等。	5
2.2	预算、招标工程量清单及招标控制价质量	20	(1) 工程量准确; (2) 项目特征描述完整、清晰、准确; (3) 清单列项完整无缺漏; (4) 组价合理, 综合单价及主要材料价格应能够体现市场竞争合理性, 严禁高估、冒算。	18
2.3	预算、招标工程量清单及招标控制价及时性	15	按合同要求及时完成。	15
3	过程咨询服务质量	30		28
3.1	进度款审核及资金用款计划的编制	5	(1) 按照现场形象进度及时审核进度款, 避免超付; (2) 按照委托人的要求, 根据施工进度计划及时准确编制资金用款计划。	5
3.2	工程联系单、设计变更及签证	20	(1) 及时提交工程联系单、设计变更、现场签证的初步估算及造价意见; (2) 由工程联系单、设计变更等转换的签证审核结果文件的提交应及时准确, 支持资料齐全。	18
3.3	其他	5	(1) 及时整理项目合同、签证、变更、联系单、工期等与造价咨询工作有关的资料并建立台账, 定期整理报送委托人; (2) 根据合同约定及现场实际进度, 及时收集人材机调差、工期奖惩等工期节点证明资料; (3) 及时参加造价相关会议并协助解决造价争议问题。	5
4	结算的及时性	15	按合同要求及时完成。	15
5	总计	100		96

项目管理部:

金松青 2022.1.10

项目部:

周浩

项目负责人:

程义

说明: 以上考核事项按季度进行考核, 该季度未发生的事项按满分计取, 发生的事项如实考核。

9. 景园二期保障性租赁住房项目全过程造价咨询

合同编号： LHJYEQ-ZX-24-02

造价咨询委托合同

工程名称：景园二期保障性租赁住房项目全过程造价咨询

工程地点：深圳市龙岗区

委托单位：深圳市联合建业投资发展有限公司

咨询单位：深圳市航建工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

委托人：深圳市联合建业投资发展有限公司

咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

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

一、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务：

工程名称：景园二期保障性租赁住房项目全过程造价咨询

工程地点：深圳市龙岗

咨询业务范围：包括但不限于：1、建设工程设计概算复核，预算编制，结算审核、决算编制；2、建设工程工程量清单、招标控制价的编制及投标报价的审核；3、工程洽商、变更及合同争议的签订与索赔；4、编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等；5、提供驻场服务，驻场人员按照委托人要求进行全过程造价咨询服务；6、具体工作内容以合同内咨询服务为准。

具体咨询服务详见本合同第三部分专用条款第四条。

二、咨询酬金：

本合同暂定价（含税）为人民币（大写）：贰佰伍拾伍万伍仟元整（¥：2555000.00元），其中，增值税为人民币（大写）：壹拾肆万肆仟陆佰贰拾贰元陆角肆分（¥：144622.64元）。

咨询总费率为 3.50 %。

造价咨询酬金=取费基数×咨询总费率。

造价咨询酬金由基本酬金和绩效酬金两部分组成，其中，基本酬金=咨询酬金×90%，绩效酬金=咨询酬金×履约考核百分比（0-10%），履约考核百分比具体详见专用条款第二十二条款第3点。

本项目咨询服务范围含决算编制，该部分咨询费已包含在投标报价中，不再另行支付。

造价咨询酬金按实（调整）结算，具体结算方式详见本合同第四部分补充条款第4条。

委托人：深圳市联合建业投资发展
有限公司

地址：

法定代表人(或委托代理人)：

陈强

电话：

传真：

合同签订地点：

合同签订时间：2024 年 9 月 25 日

咨询人：深圳市航建工程造价咨询
有限公司

地址：深圳市福田区振华路飞亚达
大厦附 10 层

法定代表人(或委托代理人)：

陈曼文印

电话：0755-83991715

传真：0755-83991762

**龙岗政府在线**
www.lg.gov.cn

龙岗区投资控股集团有限公司

请输入关键字搜索

Q

首页 公司概况 信息公开 政务服务 互动交流

当前位置： 首页 > 深圳市龙岗区投资控股集团有限公司 > 信息公开 > 业务工作 > 项目简介

景园二期保障性租赁住房项目

发布时间： 2025年05月30日 来源： 深圳市龙岗区投资控股集团有限公司 浏览次数： 506
浏览字号： 大 中 小

一、基本概况

项目位于深圳市龙岗区宝龙街道，冬青路与春华路交界处，东临清风大道，西接景园公寓，北靠锦龙大道及宏商工业区，南邻德瑞园公寓。项目以服务新市民、青年群体为核心，精准解决城市住房需求，提供约2240套高品质租赁住房。项目融入绿色建筑设计理念，配备海绵城市设施及新能源充电桩，打造低碳环保社区；同时引入智能化管理系统，提升居住安全性与生活便利性，构建智慧社区生态。

www.lg.gov.cn/bmzz/tkjt/xgk/ywgz/xmjj/content/post_12204858.html

1/4



二、产品特点

目前拟建景园二期保障性租赁住房用地划定范围17614 m^2 ，容积率提高至5.2，空地新增规划总建筑面积为133248.29 m^2 。其中计容积率面积98755 m^2 （保障房81790 m^2 ，配套商业2000 m^2 ，公共配套7583 m^2 ，地上核增7382.25 m^2 ），不计容积率面积34493 m^2 。建筑限高100米，层数为33层（裙楼2层，**含商业**，公配及架空停车，住宅4栋33层）、地下室2层，最终建设指标以规划和自然资源局批复为准。主要建设内容为保障性住房、商业、公共配套设施等。该项目总投资约8.5亿元。



三、区位优势

紧邻锦龙大道、清风大道等城市主干道，快速通达龙岗中心区及周边区域。周边规划地铁站点，未来轨道交通覆盖潜力大。配建公交首末站（1,500平方米），无缝衔接公共交通。

四、生活配套

项目拥有优质齐全的生活配套，环境优雅，宜居宜业。社区健康服务中心、文化活动室、社区警务室等一应俱全，配建6班幼儿园（2,200平方米），满足适龄儿童入学需求，邻近规划宝龙街道清风路九年一贯制学校，未来教育资源丰富。规划商业面积2,000平方米，涵盖便利店、餐饮等生活服务，周边临近公园及绿地，提升居住舒适度。



五、联系方式

建设单位：深圳市联合建业投资发展有限公司

联系人：孙经理，13802271847



[【返回顶部】](#) [【关闭本页】](#)

扫一扫在手机打开当前页



龙岗政府在线

www.lg.gov.cn

邮政编码：518100

技术支持：龙岗区政务服务和数据管理局



主办：深圳市龙岗区人民政府办公室

备案序号：粤ICP备05027862号-1



备:44030702000715

网站标识码4403070005

咨询投诉电话：0755-12345

[网站地图](#) | [版权保护](#) | [隐私声明](#) | [在线帮助](#)

(建议您使用IE9以上版本浏览器访问本网站)

10. 南湾中部片区土地整备利益统筹项目 04-03、04-07 地块全过程造价咨询

2024-54

版本号：2024 年 4 月版

合同编号：_____

全过程造价咨询委托合同

工程名称：南湾中部片区土地整备利益统筹项目 04-03、04-07 地块全过程造
价咨询

工程地点：深圳市龙岗区

委托单位：深圳市特发新邦置业发展有限公司

咨询单位：深圳市航建工程造价咨询有限公司

2025 年 1 月 9 日

委托单位（甲方）：深圳市特发新邦置业发展有限公司

咨询单位（乙方）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，并结合广东省、深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就南湾中部片区土地整备利益统筹项目 04-03、04-07 地块全过程造价咨询服务工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况：

工程名称：南湾中部片区土地整备利益统筹项目 04-03、04-07 地块全过程造价咨询

工程地点：深圳市龙岗区南湾街道布路东侧、盛宝路南侧、宝鼎路北侧、宝冠路西侧。

工程规模及内容：项目 04-03、04-07 地块总用地面积 42871.4 m²，总建筑面积 381639 m²（其中：住宅 250229 m²，18 班幼儿园 5200 m²，社区警务室 100 m²，社区健康服务中心 1400 m²，便民服务站 400 m²，社区管理用房 300 m²，邮政所 150 m²，社区菜市场 1500 m²，公交首末站 5960 m²。）

本工程造价咨询的项目包括但不限于：南湾中部片区土地整备利益统筹项目 04-03、04-07 地块的设计阶段至竣工结算阶段全过程造价控制，包括但不限于预算阶段（含扩初预算）、施工阶段、结算阶段等工程建设全过程的造价咨询，负责编制工程量清单及标底、审核工程变更和竣工结算等工作。

二、合同价及结算价：

1、合同价：本项目造价咨询服务费暂以建安工程费 195000 万元为取费基数，乘以造价咨询服务费投标费率为 2.35 %，合同暂定总价为 458 万元。

2、结算价：最终咨询服务结算价以深圳市建设工程造价管理站审定价格作为计算基价乘以投标费率 2.35 %。

3、上述造价咨询服务费合同总价为乙方完成本合同项下全部义务和责任以及承担一切风险的所有费用。除本合同另有约定外，造价咨询服务费率不予调整。

三、乙方工作内容：

3.1 审核概算、协助完成概算评审工作（根据具体项目，可能需要编制设计概算）；

3.2 编制或审核工程预算（根据项目要求需要编制扩初预算，也可能因图纸修改造成的重复编制），并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台账；

3.3 协助甲方编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款内容；

3.4 编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；在工程量清单和招标控制价编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒招标人工程中采用的新材料、新工艺，并提交新材料、新工艺的计价方案供甲方决策。

3.5 提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

3.6 提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

3.7 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

3.8 协助甲方签订合同；

3.9 编制投资控制形象进度表；

3.10 施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；

3.11 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作；

3.12 审核工程竣工结算，出具工程结算审核报告，协助完成结算审计工作；

3.13 按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜；全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。

3.14 结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析；

3.15 配合甲方对设计、监理等单位进行履约评价，并出具书面的评价意见；

3.16 根据甲方安排，配合对设计、监理单位进行绩效评价，由于设计或监理单位的原因造成乙方工作量增加的，需及时提交书面的绩效意见；

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

3.18 按需要到工地现场参加项目例会。

3.19 其它工程造价技术咨询等。

3.20 本合同或者招标文件要求的其他工作。

如果甲方在履行本合同的过程中提出完成某些工作的要求，虽然甲方要求完成的工作在本合同中没有直接提及，但根据相关造价规范或本合同的全过程造价控制要求，这些工作是全面、全部执行本合同所必需的，则乙方应将这些工作视为已在本合同中提及一样予以实施，相关费用已包含在本合同约定的造价咨询服务费中，乙方不得要求甲方额外支付费用。

四、乙方工作时间要求：

4.1 设计概算审查结果文件的提交时间：乙方自接到设计概算及相关资料后 15 天内向甲方提交；

委托单位名称：深圳市特发新邦置业发展
有限公司（盖章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

住所：

邮编：

电话：

传真：

开户银行：

银行账号：

建设行政主管部门备案：

备案号：

备案日期： 年 月 日

合同签订日期：2025年1月9日

造价单位名称：深圳市航建工程造价
咨询有限公司（盖章）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

住所：

邮编：

电话：

传真：

开户银行：

银行账号：

签订意见：

经办人：

签订日期：2023年1月9日

文件编号：航建 2024-54-ZJ01

南湾中部片区土地整备利益统筹项目 04-03、04-07 地块项目施工总承包工程 招 标 控 制 价

招标控制价（小写）：2,504,982,622.20 元

（大写）：贰拾伍亿零肆佰玖拾捌万贰仟陆佰贰拾贰元贰角整

招 标 人：深圳市特发新邦置业发展
有限公司
（单位盖章）

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询
有限公司
（单位公章）

法定代表人
或其授权人：李悦云
（签字或盖章）

法定代表人
或其授权人：余如柳
（签字或盖章）

编 制 人：周 蕾
（签字或盖章）
（单位盖章）

复 核 人：陈 晓 勇
（签字或盖章）
（单位盖章）

编 制 时 间：2025 年 03 月 31 日

复 核 时 间：2025 年 03 月 31 日

11. 深圳市第二人民医院改扩建工程(一期)项目全过程造价咨询

2023-41

正本



合同编号: ERMGKY-008-2023

深圳市建筑工务署工程管理中心 合同协议书

项目名称: 深圳市第二人民医院改扩建工程(一期)项目

合同名称: 深圳市第二人民医院改扩建工程(一期)项目
全过程造价咨询

承包方: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

日期: 二〇二三年十月



合同协议书

委托单位（甲方）：深圳市建筑工务署工程管理中心

咨询单位（乙方）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程全过程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：深圳市第二人民医院改扩建工程（一期）项目全过程造价咨询

工程地点：深圳市福田区东北部，处于笋岗西路与泥岗西路交汇处西北角

工程规模及内容：建安及设备费约 170308.42 万元人民币，预计工程工期 2023 年 12 月开工，2028 年 10 月底竣工；建筑总面积 20.62 万平方米。

二、合同价及结算价：

本项目造价咨询服务费用（暂定）为大写：壹仟贰佰零玖万肆仟玖佰元整（小写：¥1209.49万元），最终以深圳市财政预算和投资评审中心审核金额为准。

1、咨询服务费按阶段计取；

三、乙方工作内容

- 1、审核资料、协助完成项目可行性研究评审工作；审核概算、协助完成概算评审工作（根据具体项目，可能无此两项内容，也可能根据项目需要编制设计概算）；
- 2、编制或审核工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台帐；
- 3、协助招标人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；
- 4、编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并拟定计价方案供甲方决策；
- 5、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；
- 6、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；
- 7、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
- 8、协助甲方签订合同；
- 9、编制投资控制形象进度表；
- 10、施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；
- 11、参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按甲方要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证；
- 12、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；
- 13、按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜（包含材料

询价等工作); 全过程成本控制, 主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项, 提出相关改善建议;

14、结算完成后, 协助甲方进行经济技术指标分析和完成项目财务决算;

15、配合甲方对施工、设计、监理等各参建单位进行履约评价, 并出具书面的评价意见;

16、根据甲方安排, 配合对设计、监理单位进行绩效评价, 并及时提交书面的绩效意见;

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

18、工程建设其它费用中的设计、监理、勘察等所有合同的造价咨询工作;

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

20、其它有关的造价管理任务和工程造价技术咨询等。

四、乙方工作时间要求

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

2、招标项目造价文件的提交时间: 接到施工图纸及相关资料后 20 天内提交工程量清单, 30 天内提交标底;

3、签订施工合同后 20 天内, 提交投资控制形象进度表;

十五、合同生效

合同订立时间：2023 年 10 月 13 日

合同订立地点：深圳市罗湖区鸿昌广场 6 楼

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

发 包 人：（公章）深圳市建筑 工务署工程管理中心	承 包 人：（公章）深圳市航建工程造 价咨询有限公司
住 所：深圳市罗湖区鸿昌广场 6 楼、46 楼、47 楼	住 所：深圳市福田区振华路 飞亚达大厦附 10 层
法定代表人： 委托代理人：徐以松	法定代表人： 委托代理人：陈海文
电 话： 传 真：	电 话：0755-83991715 传 真：0755-83991762
开 户 银 行： 账 号：	开 户 银 行：平安银行深圳华富支行 账 号：11002878123402
邮 政 编 码：	邮 政 编 码：518041

备案意见：

经 办 人：

备案机构（公章）

年 月 日

深圳市第二人民医院改扩建工程（一期）项目 施工总承包工程 招 标 控 制 价

招标控制价（小写）：1,299,465,297.85 元

（大写）：壹拾贰亿玖仟玖佰肆拾陆万伍仟贰佰玖拾柒元捌角伍分

深圳市建筑工程署工程
招 标 人：管理中心
（单位盖章）

工程造价 深圳市航建工程造价咨询
咨 询 人：有限公司
（单位公章）

法定代表人
或其授权人：

（签字或盖章）

法定代表人
或其授权人：

（签字或盖章）

编 制 人：

（签字盖执业章）

复 核 人：

（签字盖执业章）

编 制 时 间：2025 年 09 月 15 日

复 核 时 间：2025 年 09 月 15 日

编号：季度-003

造价咨询合同履行评价报告（季度评价）

（2022年度第 1 次评价）

项目名称	深圳市新华医院		
合同名称	深圳市新华医院工程项目造价咨询服务合同条款		
合同金额	2161.12 万元	合同类别	0304 造价咨询合同
履约单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司		
履约单位 项目负责人	陈晓星 （变更记录：_____）		
合同履约起止时间	年 月 日至 年 月 日		
项目组召开履约评价会议时间	2022年 3月 26日		
项目组评价得分	得分：91.76分；评价等级： ☒ 优 ☐ 良 ☐ 中 ☐ 合格 ☐ 不合格		
综合评价意见	1、人员配置满足需求，工作积极性强，配合态度良好。2、净化工程、装饰装修工程的成果文件质量满足要求，能够及时解决清单复核过程中出现的问题。3、项目负责人统筹协调力度较好，变更审核工作及到位。		
评价 人员签名	符翔、叶珺、夏宝、吴迪、王新煜、蔡志豪、曾召民、蒋智禹		
履约评价结果反馈情况	履约单位联系人：陈曼文；联系电话：13802211255 ☐ 已将履约评价报告发放履约单位		
履约单位 反映情况	如履约单位认为评价结果不公正，可在收到本报告后的5个工作日内，书面向我署纪检监察室的工作人员反映情况：市府二办538室，工作人员电话：88119026、88134331，邮箱：gwsjjcs@szwb.gov.cn。		

（备注：1、含项目组所有成员或前期处项目参与人员，项目组如未召开履约评价会议的，项目组成员可拒绝签字；2、评价得分=项目组评价结果×1.0；3、优≥90，90>良≥80，80>中≥70，70>合格≥60，不合格<60；4、经质检和检测部门认定在工程中使用假冒伪劣材料或偷工减料的，该份合同当季度不能评为优秀；5、当季度发生一般质量、安全事故或当季度记停标一年及以上的不良行为记录或当季度发生违反《深圳市建筑工务署不良行为记录处理办法》有关廉政问题相关规定情形的，该份合同当季度履约评价为不合格。）



12. 电子科技大学(深圳)高等研究院建设工程项目一期全过程造价咨询

2023-32

合同编号: DZKDY-004-2023



深圳市建筑工务署

电子科技大学(深圳)高等研究院
建设工程项目一期
全过程造价咨询合同



二〇二三年六月

委托单位（甲方）：深圳市建筑工务署教育工程管理中心

咨询单位（乙方）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

本工程造价咨询工作由甲方于2023年04月12日公开招标，并于2023年05月18日在深圳市交易集团有限公司确定由乙方中标。按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：电子科技大学（深圳）高等研究院建设工程项目一期全过程造价咨询

工程地点：龙华区永乐路与新岭路交汇处东北侧

工程规模及内容：建安工程费约211024.63万元人民，预计工程工期 年 月开工， 年 月底竣工。

二、合同价及结算价

本项目造价咨询服务费用（暂定）为大写：壹仟壹佰捌拾柒万伍仟肆佰元（小写：¥1187.54万元），包括咨询服务费1139.54万元和驻现场费用48万元；中标费率5.4‰，最终结算价以《深圳市财政预算和投资评审中心评审报告》的评审结论为准。

（一）、造价咨询服务费合同价

造价咨询服务费合同价=咨询服务费【取费基数×中标费率（‰），其中包括基本费用（90%），绩效费用结算价（10%）】+驻场费用（暂定）；

1、咨询服务费计取

咨询服务费取费基数：

a、合同委托阶段取费基数：咨询服务费（暂定）按批复可研的

6、最终结算金额以《深圳市财政预算和投资评审中心评审报告》的评审结论为准。

7、若因国家、省、市政策性原因或涉外因素等（包括但不限于）导致工程停工的（含个别项目取消建设），由双方依据已完成的建筑安装工程费进行结算。

三、乙方工作内容

1、可研或者可研（修编）阶段：负责审核项目可行性研究（含可研修编）投资估算，主要材料设备市场询价及同类项目指标分析，协助完成可研（或可研修编）评审等工作；（根据具体项目，可能无此项内容）；

2、审核概算、协助完成概算评审工作（根据具体项目，可能无此项内容，也可能根据项目需要编制设计概算）；

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

4、协助招标人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；

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

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；

12、参与工程变更（包括设计变更及现场签证等）的计量、计价编制和复核工作，及时按招标人要求编制和审核预算（包括设计变更及现场签证等）；

13、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；

14、按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜（包含材料询价等工作）；全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析和完成项目财务决算；

16、需要分标段拆分的项目，全过程造价咨询单位必须负责制定项目统一的计价计量规则、标段界面划分等牵头协调工作。

17、驻场咨询服务：全过程造价咨询单位应按招标人项目组要求派驻 1 名责任心及沟通组织协调能力均较强的造价咨询人员驻工地现场办公。要求任职资格为 初级职称人员，驻现场服务补贴按招标文件要求计算费用（初级职称 8000 元/月·人；二级注册造价工程师或中级及以上职称 11000 元/月·人；一级注册造价工程师 15000 元/月·人），服务期从驻场人员进驻项目现场之日起计至招标人书面通知其退场为止，少于 10 天不计，10~15 天按半个月计，超出 15 天按一个月计。

18、项目人员管理

（1）项目主要管理人员：项目负责人、土建专业负责人、安装专业负责人

（2）项目主要管理人员出勤要求：要求实名制管理，项目负责人考勤天数原则上每周不得低于 1 天，土建专业负责人、安装专业负

9、累计违约金总额不超过本合同咨询服务费基本费用的 10%。

十三、其他

若在合同执行过程中服务内容发生调整或增减，经双方协商后可签订补充协议。

本合同未尽事宜双方协商解决；协商不成的，双方有权向工程所在地人民法院提起诉讼。

十四、合同份数

本合同一式八份，甲方六份，乙方两份，具同等法律效力。

甲方：深圳市建筑工务署
教育工程管理中心

地址：深圳市福田区侨香村

1 栋 A 座裙楼 3 层

法定代表人：

或委托代理人：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

乙方：深圳市航建工程造价咨询
造价咨询有限公司

地址：深圳市福田区振华路

飞亚达大厦附 10 层

法定代表人：

或委托代理人：

开户银行：平安银行深圳华富支行

帐号：11002878123402

邮政编码：518041

合同订立时间：2023 年 8 月 8 日

文件编号：航建 2023-32-ZJ07

电子科技大学（深圳）高等研究院 建设工程项目一期施工总承包 I 标段 招 标 控 制 价

招标控制价（小写）：1,269,610,903.39 元

（大写）：壹拾贰亿陆仟玖佰陆拾壹万零玖佰零叁元叁角玖分

招 标 人：深圳市建筑工务署教育工程
管理中心
（单位盖章）

工程造价 深圳市航建工程造价咨询有限
咨 询 人：公司
（单位公章）

法定代表人
或其授权人：
（签字或盖章）

法定代表人
或其授权人：
（签字或盖章）

编制人：郑旭峰 冯海江 温嘉豪 张利
（签字盖执业章）
林春媚 叶欣 陈伟桦
朱润娟 林怡 廖明
朱淑贞 梁华 林健

复核人：李林 李国辉 黄德明
（签字盖执业章）
B14034400027564
深圳市航建工程造价咨询
有限公司
有效期至：2027年12月31日

编制时间：2024年11月07日

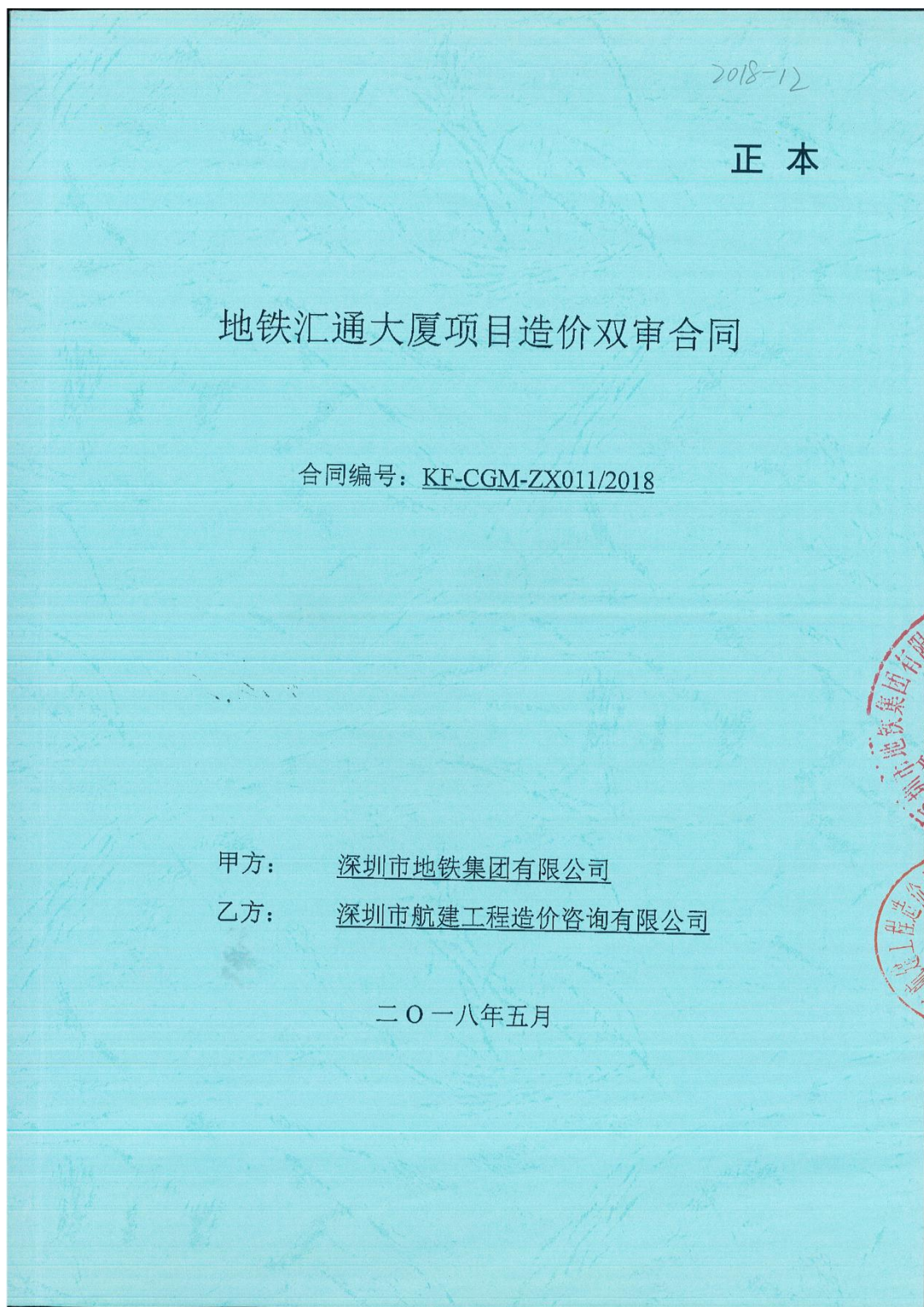
复核时间：2024年11月07日

合同履约评价报告（季度评价）

（ 2025 年度第 1 季度评价）

项目名称	电子科技大学（深圳）高等研究院建设工程项目一期		
合同名称	电子科技大学（深圳）高等研究院建设工程项目一期全过程造价咨询合同		
合同金额	11875400 元	合同类型	0304 造价咨询合同
履约单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司		
履约单位 项目经理	刘友德		
合同签订时间		2023年7月19日	
项目组召开履约评价会议时间		—	
项目组 评价得分	得分： 91.07 分；评价等级： ☒ 优秀 ☐ 良好 ☐ 中等 ☐ 合格 ☐ 不合格		
项目组 综合评价意见	1、全过程造价咨询团队人员配置充足，项目负责人沟通协调能力较好，责任心及服务意识强，对造价成果分析报告的文字编写能力需加强； 2、能按发包人要求完成工程量清单复核工作，工程量清单复核进度快，成果差异小，质量高； 3、能够及时在工作时限内按照合同要求完成各阶段的工作。		
项目组 评价人员	贾翊铭、黄志新、曹锦慧、江庆、郑凯、罗建铭		
触发负面清单 情况	本合同触发负面清单情形： ☐ 有 ☒ 无；具体情形：		
季度综合得分	得分： 91.07 分；评价等级： ☒ 优秀 ☐ 良好 ☐ 中等 ☐ 合格 ☐ 不合格		
履约评价结果反馈 情况	履约单位联系人： _____， 联系电话： _____ ☐ 已将履约评价报告发放履约单位		
履约单位 反映情况	如履约单位认为评价结果不公正，可在收到本报告后的5个工作日内，书面向我署反映情况： 地址：深圳市福田区深南大道6011-8号深铁置业大厦6-11楼 电话：0755-88124001		

13. 地铁汇通大厦项目造价双审



第一部分 合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）通过公开招标选择深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称“乙方”）承担地铁汇通大厦项目造价双审工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、本合同文件组成及解释顺序：

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标函；
4. 合同条款；
5. 造价咨询任务通知书；
6. 招标文件、投标文件及其澄清文件（如果有）。

三、上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在前者为准。

四、根据上述合同文件要求，本合同含增值税暂定价为人民币（大写）柒拾万肆仟玖佰陆拾元整，（小写）704,960.00 元。最终结算价按合同条款执行。

五、由于甲方将按合同条款所述向乙方支付费用，乙方保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。

六、因本合同产生的一切争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

七、合同份数，本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本一式壹拾份，甲方执玖

李颂湘 赵新 崔铁飞

份,乙方执壹份。

本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(公章): 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或

公司 授权代表:

斤:

深圳市福田区福中一路
1016号地铁大厦

电 话:

0755-23992600 传 真:

0755-23992555

开户银行:

招行地铁大厦支行 开户全名:

深圳市地铁集团有限公司

账 号:

755904924410506 邮政编码:

518026

项目主管部门经办人及电话: 李颂湘 0755-23882571

项目主管部门审核人:

合约部门经办人及电话: 崔跃飞 0755-23992448

合约部门审核人:

乙方(公章):

深圳市航建工程造价

价咨询有限公司 法定代表人或

住 所:

深圳市福田区振华路飞
亚达大厦10层

电 话:

0755-83991715 传 真:

0755-83991761

开户银行:

平安银行深圳华富支行 开户全名:

深圳市航建工程造价咨询
有限公司

账 号:

11002878123402 邮政编码:

518041

乙方经办人:

龚翔

乙方经办人电话: 0755-83991715

签署日期: 2018年5月23日

签订地点: 深圳市

2

李颂湘 崔跃飞

第二部分 合同条款

委托单位（又称“甲方”）：深圳市地铁集团有限公司

咨询单位（又称“乙方”）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

甲方选定乙方为其提供建设项目的工程造价咨询服务业务（以下简称“咨询业务”），依据国家及行业、项目所在地政府主管部门的有关现行规定，现经甲乙双方自愿、平等协商一致，特共同订立本合同，以资双方信守执行。

1. 咨询业务及服务类别

1.1 服务项目：地铁汇通大厦项目造价双审。地铁汇通大厦位于深南大道和香蜜湖路交叉口西南侧，在地铁三期工程 7、9、11 号线车公庙综合交通枢纽地铁换乘站上部。深圳地铁汇通大厦总建筑面积 151377.36m²，建筑高度 248.2m，是集甲级写字楼、商业、片区大型交通枢纽为一体的超高层综合建筑，建安费用约为 9.14 亿元。

1.2 服务类别：对甲方委托的工程变更、签证及结算造价初审文件进行审核

1.3 服务内容

1.3.1. 依据招标文件、合同（含补充协议）及工程资料、规范格式及流程的有关规定及要求，乙方负责对甲方所委托工程变更、签证及结算造价初审文件（包括：土石方、桩基、基坑支护、建筑、结构、安装、装修、园林绿化、材料设备供货等该项目范围内的所有工程）的完整性、有效性、符合性、真实性、准确性进行复审，其范围应包括总包、所有分包工程、材料设备供货等。

1.3.2. 乙方出具造价复审报告，协助甲方完成政府相关部门的审核工作。

1.3.3. 在甲方规定的时限内协助办理并取得深圳市建设工程造价管理站出具的竣工结算审核表。

1.3.4. 项目竣工结算完成后，对项目成本进行全面、系统的评价和分析总结，形成成本后评估报告。

1.3.5. 项目在施工过程中，乙方收到甲方的委托指令后开始介入复审工作，具体内容应按届时甲方正式所填发的《造价咨询任务单》中所规定的内容及要求为准。

1.4 服务标准

1.4.1. 就承担甲方所委托的咨询业务，乙方应遵照国家及行业、项目所在地建设工程造价行政主管部门颁发的《工程造价咨询业务操作指导规程（中价协〔2002〕第 016 号）》、业主要求及其他相关规定执行。

李永湘 甄翔 陈映飞

工程(竣工结算)审核书

工程名称: 地铁汇通大厦±0.0 以下基础工程

文件编号: 航建 2018-12-ZJ09

建筑面积: 35342.66 M2

单方造价: 4,904.53 元/M2

发 包 人: 深圳市地铁集团有限公司

发包人主管:

承 包 人: 中国中铁股份有限公司

承包人主管:

编制人:

合 同 价:

报送造价: 壹亿捌仟贰佰肆拾万零玖佰叁拾壹元伍角叁分

¥182,400,931.53

审核造价: 壹亿柒仟叁佰叁拾叁万捌仟玖佰玖拾肆元玖角叁分

¥173,338,994.93

工程造价咨询人: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管:

复 核 人:

审 核 人:

审核日期:

资格证号:

2022 年 08 月 22 日



14. 深圳地铁塘朗 F 地块 (现为深圳地铁南翠华府) 造价双审

2018-26

副本

深圳地铁塘朗 F 地块造价双审合同

合同编号: KF-TLDF-ZX010/2018

甲方: 深圳市地铁集团有限公司

乙方: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

二〇一八年六月



第一部分合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）通过公开招标选择深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称“乙方”）承担深圳地铁塘朗 F 地块造价双审工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、本合同文件组成及解释顺序：

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标函；
4. 合同条款；
5. 造价咨询任务通知书；
6. 招标文件、投标文件及其澄清文件（如果有）。

三、上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在前者为准。

四、根据上述合同文件要求，本合同含增值税暂定价为人民币(大写)贰佰陆拾壹万贰仟贰佰玖拾捌元贰角肆分，(小写) 2,612,298.24 元，其中不含税价 2,464,432.30 元，增值税税额 147,865.94 元，税率 6%（合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整），最终结算价按合同条款执行。

五、由于甲方将按合同条款所述向乙方支付费用，乙方保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。

六、因本合同产生的一切争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方可向甲方

蔡亮 彭 翔

所在地人民法院提起诉讼。

七、合同份数，本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本一式壹拾份，甲方执玖份，乙方执壹份。

本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(公章): 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或

公司 授权代表:

住 所: 深圳市福田区福中一路

1016号地铁大厦

电 话: 0755-23992600 传 真: 0755-23992555

开户银行: 招商银行深圳分行 开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账 号: 755904924410506 邮政编码: 518026

项目主管部门经办人及电话: 蔡亮 0755-23882706 项目主管部门审核人:

合约部门经办人及电话: 崔跃飞 0755-23992448 合约部门审核人:

乙方(公章): 深圳市航建工程造价咨询有限公司 法定代表人或

价咨询有限公司 授权代表:

住所: 深圳市福田区振华路飞

亚达大厦附10层

电话: 0755-83991715 传真: 0755-83991761

开户银行: 平安银行深圳华富支行 开户全名: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

账号: 11002878123402 邮政编码: 518041

乙方经办人: 龚翔 乙方经办人电话: 0755-83991715

蔡亮 龚翔

合同签署地点： 深 圳

时间： 2018 年 7 月 18 日

蔡 其 翔

第二部分合同条款

委托单位（又称“甲方”）：深圳市地铁集团有限公司

咨询单位（又称“乙方”）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

甲方选定乙方为其提供建设项目的工程造价咨询服务业务（以下简称“咨询业务”），依据国家及行业、项目所在地政府主管部门的有关现行规定，现经甲乙双方自愿、平等协商一致，特共同订立本合同，以资双方信守执行。

1. 咨询业务及服务类别

1.1 服务项目：深圳地铁塘朗 F 地块造价双审。深圳地铁塘朗 F 地块位于塘朗山北侧，留仙大道南侧。深圳地铁塘朗车辆段 F 地块项目总建筑面积约 194893 平方米，5 栋 150 米超高层建筑，其中 4 栋住宅商品房，1 栋为人才安居房，配套一所初中及幼儿园，建安费用约为 14.93 亿元。塘朗车辆段 F 地块旁“检修库上盖文体景观工程”同步开发建设，建设面积约 2.73 万 m²，项目建安投资估算为 2730 万元。本项目咨询费用包含检修库上盖文体景观工程的咨询费用，该部分内容不单独计价，最终计算咨询费时也不计算该部分面积或投资额。

1.2 服务类别：预算编制、对甲方委托的工程变更、签证及结算造价初审文件进行审核

1.3 服务内容

1.3.1. 预算阶段（施工图阶段）：

1.3.1.1. 参与建安目标成本的编制，提出限额设计指标。

1.3.1.2. 编制工程量清单和招标控制价，施工合同签订后进行清单核量，编制或审核施工图预算。

1.3.1.3. 负责与初审单位核对招标控制价/施工图预算。

1.3.1.4. 参与监理单位组织的询价工作或按甲方要求组织询价。

1.3.1.5. 协助商务标审查、项目进度款/验工计价初审、配合审计工作。

1.3.2. 竣工结算阶段：依据招标文件、合同（含补充协议）及工程资料、规范格式及流程的有关规定及要求，乙方负责对甲方所委托工程变更、签证及结算造价初审文件（包括：土石方、桩基、基坑支护、建筑、结构、安装、装修、园林绿化、材料设备供货等该项目范围内的所有工程）的完整性、有效性、符合性、真实性、准确性进行复审，其范围应包括总包、所有分包工程、材料设备供货等。

陈 强 强

- 1.3.3. 乙方出具造价复审报告，协助甲方完成政府相关部门的审核工作。
- 1.3.4. 在甲方规定的时限内协助办理并取得深圳市建设工程造价管理站出具的竣工结算审核表。
- 1.3.5. 项目竣工结算完成后，对项目成本进行全面、系统的评价和分析总结，形成成本后评估报告。
- 1.3.6. 项目在施工过程中，乙方收到甲方的委托指令后开始介入复审工作，具体内容应按届时甲方正式所填发的《造价咨询任务单》中所规定的内容及要求为准。

1.4 服务标准

- 1.4.1. 就承担甲方所委托的咨询业务，乙方应遵照国家及行业、项目所在地建设工程造价行政主管部门颁发的《工程造价咨询业务操作指导规程（中价协〔2002〕第016号）》、业主要求及其他相关规定执行。

1.5 工作方式

- 1.5.1. 甲方将根据工程进展需要，以书面形式向乙方发出《造价咨询任务单》，乙方收到《造价咨询任务单》后，方可对列明的项目开展造价咨询工作。
- 1.5.2. 若因本委托工程的建设规模或使用功能的变化、开工、竣工日期的调整或本委托工程在施工期间暂停施工等情况，甲方可能对造价咨询工作完成时间做出相应调整，乙方不得因此要求调整咨询费用。
- 1.5.3. 按照甲方相关考核管理办法，甲方有权根据考核结果，调整合同工作范围或终止合同。
- 1.5.4. 甲方有权另行委托其他造价咨询公司同步进行咨询服务或复审，且无需通知乙方，乙方需积极配合。
- 1.5.5. 乙方与施工方及初审单位（指完成造价初审的造价咨询单位）均不直接对接，工程资料移交、复审意见反馈、澄清、补充及核定事宜均经由甲方成本人员单向传达与控制，对所涉及的内容与乙方形成过程备忘录。
- 1.5.6. 乙方依据甲方结算审核交底内容，制定结算审核进度计划，并交由甲方成本人员审定后实施。
- 1.5.7. 乙方依据复审工作要求，对造价初审文件进行全面复核，并形成量价对比记录表。
- 1.5.8. 根据复审工作需要，乙方可要求甲方进一步补充资料。

1.6 工作要求

蔡晓 彭 明

招标控制价

工程名称：深圳地铁南翠华府项目主体及配套工程施工总承包

文件编号：航建（2018）26 - NCHF-ZJ002

建筑面积：213497.74 M2

单方造价：4198.19 元/M2

招 标 人：深圳市地铁集团有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：深圳市市政设计研究院有限公司

招标控制价：捌亿玖仟陆佰叁拾万零伍仟零陆拾玖元玖角柒分

¥896,305,069.97

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：



编制日期：



15. 深圳湾创新科技中心结算复审咨询服务

2019-50.1
合同编号: CKZX-HT-2019-009(00067)

造价咨询委托合同

工程名称: 深圳湾创新科技中心结算复审咨询服务

工程地点: 深圳市南山区深圳湾创新科技中心

委托单位: 深圳市投资控股有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

第一部分协议书

委托人：深圳市投资控股有限公司

咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

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

一、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务：

工程名称：深圳湾创新科技中心结算复审咨询服务

工程规模及投资：深圳湾创新科技中心建设用地面积约 39,869m²，总建筑面积约 483,968.58m²，计容建筑面积约 401,401.17m²，包括研发楼、宿舍楼以及相应的配套商业服务设施。建筑群地上共有 5 栋超高层和高层塔楼，其中两栋研发楼（双塔楼），分别高 299.1 米（69 层）、235.2 米（54 层）。塔楼之间采用三层配套商业裙房连接。地下共三层，建筑面积 82567.41m²，其中地下一层为商业和停车库，地下二至三层为停车库和设备用房。1 栋公寓 A 座 99.6 米；B 座 99.6 米；C 座 154.6 米。建安工程费约为 260000 万元。

咨询业务范围：具体包括以下内容：

1. 依据招标文件、合同（含补充协议）及工程资料、规范格式及流程的有关规定及要求，咨询人负责对委托人所委托工程变更、签证及结算造价初审文件（包括：土石方、建筑、安装、装修、材料设备供货等等该项目范围内的所有工程）的完整性、有效性、符合性、真实性、准确性进行复审，其范围应包括总包、所有分包工程、材料设备供货等。
2. 咨询人出具造价复审报告，协助委托人完成政府相关部门的审核工作。
3. 在委托人规定的时限内协助办理并取得深圳市建设工程造价管理站出具竣工结算审核表。
4. 项目竣工结算完成后，对项目成本进行全面、系统的评价和分析总结，形成成本后评估报告。
5. 项目在施工过程中，咨询人收到委托人的委托指令后开始介入复审工作，具体内容应按届时委托人正式所填发的《造价咨询委托单》中所规定的内容及要求为准。
6. 复审时需对施工单位或初审单位进行核对，实际核减（增）额必须经委托人确认，按照核减额调整后的结算书具备送审深圳市造价站的条件。
7. 本工程造价咨询范围及咨询业务以实际签发的单个咨询委托单为准。招标人有权调整委托咨询范围及咨询业务。

8. 按照委托人要求方式提供计算底稿及三维建模底稿等。

9. 咨询人须指定专人负责竣工结算资料整理工作，并将完整竣工结算资料移交委托人。

二、咨询酬金：

本合同暂定咨询酬金为人民币（大写）：贰佰伍拾叁万元整（¥：2530000 元）。咨询核减费率为 3.5 %
（咨询核减费率=投标总价/暂定核减额）。

结算复审造价咨询酬金=基本收费酬金（78 万元）+核减收费酬金（实际核减额×咨询核减费率）。

1、造价咨询酬金按实（调整）结算，具体结算方式详见本合同第四部分补充条款第 7 条。

2、实际核减额：以各项目原结算审核的咨询单位初审结果与投标人复审结果的差额之和，核减不冲抵核增，实际核减额必须经委托人确认，据此调整后的结算书具备送审深圳市造价站的条件。

3、核减收费酬金需进行绩效考核，考核比例为 25%。

4、咨询酬金为完成本项目招标范围工程结算复审造价咨询服务所需全部费用，包括并不限于：造价咨询项目人员工资、差旅费、交通费、加班费、驻场服务费、保险费、办公费、管理费、不可预见费及利润、税金等为完成本项目造价咨询工作相关所需的一切费用。如果投标人在投标时未在报价表中列出，但造价咨询过程中又必须发生费用项目，招标人有权认为，此部分所产生的费用已经综合在投标总价中，投标人不得以任何理由提出索赔或增加费用项目。

5、咨询人在履行本合同期间，向委托人提供的服务工作都已包含在报价中，除双方另行协商一致外，咨询人不得要求委托人另行支付其他费用。

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

四、本合同的组成部分及解释先后顺序：

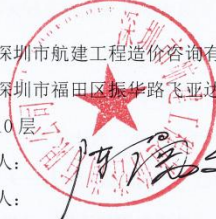
- 1、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件；
- 2、中标通知书；
- 3、协议书；
- 4、合同专用条款、补充条款及合同附件；
- 5、合同通用条款；
- 6、投标文件；
- 7、招标文件

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

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

七、合同正本份数 **2**，双方各执 1 份，合同副本份数：**4**，委托人执 3 份，咨询人执 1 份；具有同等法律效应。

委托人：深圳市投资控股有限公司
地 址：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼
法定代表人：
委托代理人：
电 话：0755-83883982
开户名称：深圳市投资控股有限公司
开户银行：中信银行福南支行
帐 号：7441 3101 8260 0052 816

咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司
地 址：深圳市福田区振华路飞亚达大厦附
10 层
法定代表人：
委托代理人：
电 话：0755-83991715
开户名称：深圳市航建工程造价咨询有限公司
开户银行：平安银行深圳华富支行
帐 号：1100 2878 1234 02

合同签订地点：深圳市

合同签订时间：2019 年 10 月 30 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：《中华人民共和国招标投标法》；《中华人民共和国建筑法》；《中华人民共和国合同法》；《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国行政许可法》；《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）等相关法律、法规。

第四条 咨询人指派 曾一鸣 造价工程师负责本项目咨询工作，其主要职责：1、负责各方的沟通联系；2、负责组织落实完成造价咨询工作。

第六条 咨询人应在 3 日内对委托人及第三人书面提交的要求做出答复的事宜或要求核对做出书面答复或核对。

第七条 本合同需要咨询人保密的资料内容和保密时限：咨询人在履行本合同的过程中，或为履行本合同的目的，所接触、知悉或制作的任何关于项目的信息，未经合法公开披露之前均为保密资料。未经委托人书面同意，咨询人均无权向任何第三方提供，或用于本合同目的之外的任何其他用途。

第九条 双方约定的委托人应提供的建设工程造价咨询资料：1、招标文件、投标文件、施工图、竣工图、地质勘察资料、设计变更资料、现场签证等用于造价咨询服务的全部资料；2、初审结算书、甲供材料设备清单及价格、审计有关的其他资料。

提供资料时间 ／。

第十条 委托人应在 7 日内对咨询人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。

第十一条 委托人授权的本咨询工作代表，姓名，其主要职责：负责各方的沟通联系等工作。

第十四条 因委托人的原因造成咨询人增加了额外工作内容的酬金支付：／

额外工作内容：／

酬金计算方法及支付：／

16. 深圳湾科技生态园一区造价咨询服务

合同编号: STY-HT-2012-025(54)

2012-15

深圳湾科技生态园
一区造价咨询委托合同

项目名称: 深圳湾科技生态园
工程名称: 一区造价咨询服务
工程地点: 深圳市南山区高新园南区 T205-0030 地块一区
发包单位: 深圳市投资控股有限公司
承包单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

二〇一二年五月

第一部分 协议书

发包单位（委托人）：深圳市投资控股有限公司

承包单位（咨询人）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

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

一、委托人委托咨询人为深圳湾科技生态园项目以下工程提供建设工程造价咨询服务：

工程名称：一区造价咨询服务

工程地点：深圳市南山区高新园南区 T205-0030 地块一区

咨询业务范围：本工程全过程造价咨询服务。包括但不限于：1、建设工程设计概算复核，预算编制，结（决）算审核；2、建设工程工程量清单、招标控制价的编制及投标报价的审核；3、工程洽商、变更及合同争议的签订与索赔；4、编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等。

二、咨询酬金：

本合同暂定咨询酬金为：人民币陆佰肆拾捌万柒仟肆佰元整（小写¥6,487,400.00元）。

咨询总费率为 3.98%。

造价咨询酬金=取费基数×咨询总费率。

造价咨询酬金由基本酬金和绩效酬金两部分组成，其中，基本酬金=咨询酬金×80%，绩效酬金=咨询酬金×20%。

造价咨询酬金按实（调整）结算，具体结算方式详见本合同第四部分补充条款第5条。

取费基数为以最终批复的概算中咨询人提供咨询服务的建安工程费用作为取费基数，即只计取咨询人参与咨询服务的项目的建安工程费用。在概算中无法确定建安工程造价的，以委托人最终确认的预算书的预算造价为依据。

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

四、本合同的组成部分及解释先后顺序：

1、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件；

第 1 页 共 29 页

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

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

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

七、本合同一式十一份,具有同等法律效力,委托人七份,咨询人二份,另二份送深圳市建设行政主管部门备案留存。

委托人:  深圳市投资控股有限公司

地址: 深圳市福田区深南大道 4009 号
投资大厦 8 楼

法定代表人(或委托代理人): 

电话: 0755-83883888

传真: 0755-83753831

咨询人: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

地址: 深圳市福田区振华路中航苑
飞亚达大厦东部八楼、十楼

法定代表人(或委托代理人): 

电话: 0755-83991763

传真: 0755-83991761

开户银行: 深圳发展银行华富支行

账号: 11002878123402

合同签订地点: 深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 8 楼

合同签订时间: 2012 年 5 月 11 日

第三十四条 除委托人同意外, 咨询人及咨询专业人员不应接受本咨询合同约定以外的与本咨询工作有关的任何报酬。

咨询人不得参与对委托人利益相冲突的任何活动。

争议的解决

第三十五条 因违约或终止合同而引起的损失和损害的赔偿, 委托人与咨询人之间应当协商解决; 如协商不成, 可提交有关主管部门调解; 如调解仍未能达成一致意见时, 根据双方约定提交仲裁机关仲裁, 或向人民法院提出诉讼。

第三部分 专用条款

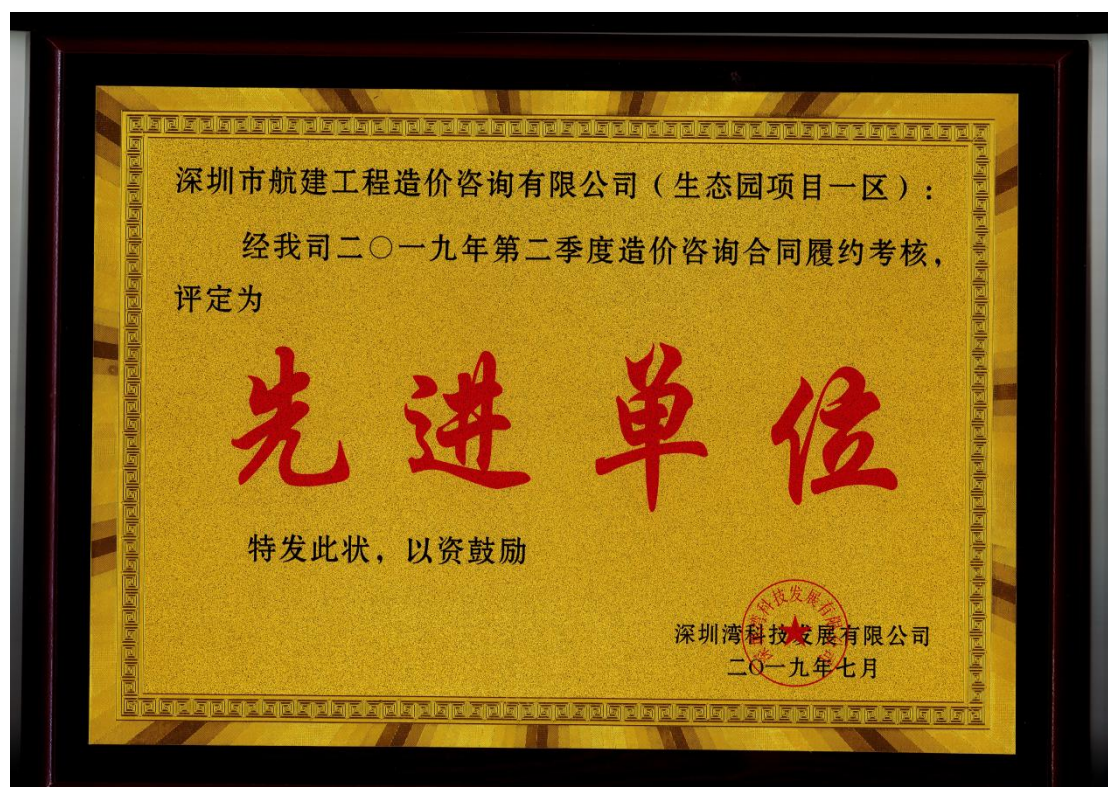
第二条 本合同适用的法律、法规及工程造价计价办法和规定: 《中华人民共和国招标投标法》;《中华人民共和国建筑法》;《中华人民共和国合同法》;《中华人民共和国城市房地产管理法》;《中华人民共和国行政许可法》;《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008)等相关法律、法规。

第四条 咨询人指派 于军、曾一鸣 造价工程师负责本项目咨询工作, 其主要职责:
1、负责各方的沟通联系; 2、负责组织落实完成造价咨询工作; 3、参加每周的工程例会。

咨询人的咨询工作内容, 包括但不限于:

- 1、设计概算复核, 对概算和施工图预算进行对比分析, 建立项目全过程动态投资控制台账, 保证动态成本控制在批复的概算内;
- 2、在设计确认及修改过程中, 进行材料设备价格对比、编制方案估算及投资分析;
- 3、初步设计及施工图设计阶段, 咨询人项目负责人应参加由委托人组织的与造价相关的设计方案、材料选型会议, 并提供造价专业意见;
- 4、施工总包招标拟采用模拟工程量清单招标, 由咨询人根据初步设计文件在 60 天内完成模拟工程量清单的编制 (咨询人应按初步设计文件的调整, 及时进行模拟工程量清单的调整。); 施工图出图后, 咨询人应在 45 天内完成模拟工程量清单与根据施工图编制工程量进行核对调整, 在核对调整完毕后 30 天内完成与施工单位核对工程量清单。
- 5、编制工程量清单、施工图预算 (招标控制价), 并提供综合单价分析表; 在工程量清单和招标控制价编制过程中书面提出设计和招标文件的问题, 对工程中采用的新材料、新工艺, 提出新材料、新工艺的计价方案等专业意见, 供委托人决策;

第 6 页 共 29 页



17. 听海大道(桂湾四路以北段)和听海大道地下空间(前海湾段)工程造价咨询

副本

听海大道（桂湾四路以北段）和听海大道地下空间（前海湾段）工程造价咨询合同

合同编号：DJ-THDD-ZX001/2016

甲方： 深圳市地铁集团有限公司

乙方： 深圳市航建工程造价咨询有限公司

2016 年 8 月

第一部分 合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）通过公开招标选择深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称“乙方”）承担 听海大道（桂湾四路以北段）和听海大道地下空间（前海湾段）工程造价咨询工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、本合同文件组成及解释顺序：

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标函；
4. 合同条款；
5. 造价咨询任务通知书；
6. 招标文件、投标文件及其澄清文件（如果有）。

三、上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在前者为准。

四、根据上述合同文件要求，本合同暂定价为人民币(大写) 玖拾柒万伍仟捌佰元整（小写：RMB 975800.00 元整），最终结算价按合同条款执行。

五、由于甲方将按合同条款所述向乙方支付费用，乙方保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。

六、因本合同产生的一切争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

黄书新 5月26

七、合同份数，本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本一式拾贰份，甲方执捌份，乙方执贰份，前海投控壹份，前海局备案壹份。

本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(公章):  深圳市地铁集团有限公司

住 所: 深圳市福田区福中一路1016号

法定代表人(授权代表): 

联系人: 林浩斌

电 话: 0755-23992642

传 真: 0755-23992574

乙方(公章): 

住 所: 深圳市福田区振华路飞亚达大厦附10层

法定代表人(授权代表): 

联系人: 代兴华

电 话: 0755-83991723

传 真: 0755-83991761

开 户 银 行: 平安银行深圳华富支行

开 户 全 名: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

账 号: 11002878123402

邮 政 编 码: 518041

签署日期: 2011年9月9日

签订地点: 深圳市

第三部分 合同条款

甲方：深圳市地铁集团有限公司

乙方：深圳市航建工程造价咨询有限公司

通过公开招标，由深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）委托（以下简称“乙方”）承担听海大道（桂湾四路以北段）和听海大道地下空间（前海湾段）工程的造价咨询服务工作。根据《中华人民共和国合同法》及其它有关法律、法规、规章的规定，结合该工程的具体情况，经充分协商，签署本合同。

第一条 工程概况及服务范围

工程概况：听海大道（桂湾四路以北段）和听海大道地下空间（前海湾段）工程，包括双界河路至桂湾四路段市政道路工程和听海大道前海湾段线位下方地下空间工程。市政道路工程规划为城市次干路，双向 6 车道，道路红线宽 50m，委托范围不包含双界河路路口，包括桂湾站桂湾四路路口范围，全长约 950m；地下空间工程包括前海湾段范围，进行地下一层开发，以步行交通空间为主，配以商业零售店面，开发面积约为 28671 平方米，其中商业面积约 21848 平方米。

服务范围：按甲方的《造价咨询任务单》要求完成听海大道（桂湾四路以北段）和听海大道地下空间（前海湾段）工程的造价咨询服务。

第二条 造价咨询的内容

乙方提供的工程造价咨询服务具体内容包括但不限于以下各项：

（一）预算阶段：

- 1、编制或审核施工图预算；
- 2、以批准的初步设计阶段目标成本测算为依据，提出施工图设计阶段的限额设计指标及成本控制要求，完成预算阶段目标成本测算；
- 3、参与监理单位组织的询价工作或按甲方要求组织询价。

（二）结算阶段：

- 1、审核工程变更、签证资料及其他各类索赔资料；

黄玲斯

印施

- 2、审核工程结算书、出具结算审核报告，协助完成结算审计等工作；
- 3、项目竣工结算完成后，对整个项目发生的成本进行全面的、系统的评价和分析总结，形成成本后评估报告。

（三）其他：提供有关工程造价信息资料和造价指标分析表等。

注：各阶段与施工单位核实时，工作地点为甲方指定的地点。

具体任务以甲方下发的《造价咨询任务单》为准。甲方根据项目的需要，有权取消某个阶段的造价咨询工作。乙方根据甲方的指令开展上述各阶段或某个阶段的造价咨询工作，并按照该阶段的造价咨询费率计费。

第三条 造价咨询任务的委托

- 1、甲方将根据工程进展需要，以书面形式向乙方发出《造价咨询任务单》，乙方收到《造价咨询任务单》后，方可对列明的项目开展造价咨询工作。
- 2、若因本委托工程的建设规模或使用功能的变化、开工、竣工日期的调整或本委托工程在施工期间暂停施工等情况，甲方可能对造价咨询工作完成时间做出相应调整，乙方不得因此要求调整咨询费用。
- 3、按照甲方相关考核管理办法，甲方有权根据考核结果，调整合同工作范围或终止合同。

第四条 造价咨询的要求

（一）进度要求

- 1、乙方应在下表规定的时间内完成委托项目的造价咨询任务并向甲方提交造价文件。

阶段名称	工程造价	完成时间
预算阶段	2000 万元以下（含 2000 万元）	10 天
	2000 万元~1 亿元（含 1 亿元）	15 天
	1 亿元以上	20 天
结算阶段	2000 万元以下（含 2000 万元）	20 天
	2000 万元~1 亿元（含 1 亿元）	45 天
	1 亿元以上	60 天

- 2、上述工作时限如与甲方下达的《造价咨询任务单》不一致时，以《造价咨

工程总预算书

工程名称：听海大道（桂湾段）地下空间工程

文件编号：航建（2016）44-THDD-ZJ04(修)

建筑面积： M2

单方造价： 元/M2

建设单位：深圳市前海开发投资控股有限公司

建设单位主管：

设计单位：深圳市市政设计研究院有限公司

工程造价：陆亿零捌佰零肆万柒仟玖佰元整

¥60804.79 万元

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

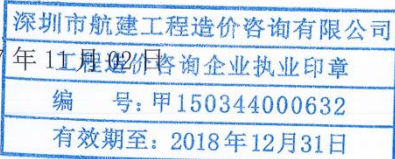
工程造价咨询人主管：

复核人：



资格证号：

资格证号：



18. 听海大道(前海湾段)地下空间机电和装修造价咨询

合同编号:QHKG-2017-104-单项 20



前海合作区桂湾片区及妈湾 19 单元周边市
政及公用设施工程
单项工程造价咨询服务合同

合同双方: 深圳市前海开发投资控股有限公司 (甲方)

深圳市航建工程造价咨询有限公司/务腾咨询(上海)有限公司 (乙方)

工程名称: 前海合作区听海大道(前海湾段)地下空间机电和装修工程

签署日期: 2018 年月 2019.3.18

第一部分协议书

甲方（委托人）：深圳市前海开发投资控股有限公司

乙方（咨询人）：深圳市航建工程造价咨询有限公司/务腾咨询(上海)有限公司

鉴于委托人已与咨询人签订《前海合作区桂湾片区及妈湾 19 单元周边市政及公用设施工程造价咨询服务总合同》，委托人已发出前海合作区听海大道（前海湾段）地下空间机电和装修工程造价咨询任务委托书，为明确双方的权利义务，经友好协商，现就该单项工程达成协议书，以共同遵守。

第一条 工程概况

- 1.1 工程名称：前海合作区听海大道（前海湾段）地下空间机电和装修工程
- 1.2 工程地点：深圳市前海深港现代服务业合作区
- 1.3 工程总投资：6778 万元（机电和装修工程）
- 1.4 造价咨询服务范围：本项目位于桂湾片区内听海大道（桂湾段）道路红线范围内，前海湾段地下空间开发规模为 2.2 万平方米，地下一层，层高 5 米，全长 694 米。本次委托主要内容为前海湾段地下空间的建筑、装饰、给排水工程和电气、暖通、电力、弱电、消防、节能等机电安装和装修工程，具体以施工图为准。

第二条 造价咨询工作内容

2.1 咨询顾问服务

包括属于咨询服务范围工程的造价、合约等咨询顾问服务。具体包括：

- 2.1.1 对勘察、设计、施工、监理、审图、环评、水保、消防性能化研究、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、咨询顾问、监测检测、保险等各类合同（包括但不限于已发包和未发包的项目、公司标准合同范本）进行编制、审核及管理服务。工作内容包括但不限于各类合同的编制，协助发包人进行合同签订，参加工地例会，进行合同交底。

提供合同商务谈判要点,协助委托人商务谈判及过程中合同管理。对承包人提交的保险、保函进行审核,根据项目情况,在保险、保函失效前,提出终止或续保建议。

2.1.2 根据初步设计成果,结合委托人提供的工期进度安排,编制详细招标计划,明确详细的时间节点,就招标形式、程序、界面划分、合同形式及主要条款、存在风险等提出详细的思路及具体的建议,参与招标文件编制、清标及招投标相关事项决策。对承包人的采购招标方案、分包合同等进行审核。

2.1.3 参与施工图审图,审核图纸是否达到编制施工图预算或招标控制价深度,并书面提出图纸中存在的问题。

2.1.4 指导和建立全过程造价咨询服务的成本控制体系,在估算、概算、施工图总预算、结算等各个阶段划分合适的核算单元,按粗细建立不同的经济指标,确保造价能够层层控制。

2.1.5 重点针对 CM 模式下,设计施工叠加推进,片区项目“小多散杂高”,接口众多,各项目相互影响制约的特点,编制成本控制目标计划,提出目标成本相关要求。提出项目成本合约的风险控制点及应对措施,按目标成本进行管理,对全过程造价咨询管理提出建议及意见。

2.1.6 对本地有关造价的法律环境进行调研,包括对地方政府的方针、政策和各种法令、条例及可能影响工程造价的因素调研;

2.1.7 对项目所涉及的争议、索赔、纠纷等,提供专业建议并出具正式报告。

2.1.8 搭建指标数据库体系,提出指标数据库框架搭建的建议和意见。

2.1.9 根据需要为委托人及委托人的其他合约单位提供合约、造价类的培训服务。

2.1.10 委托人委托的其他造价、合约相关事项。

2.2 全过程造价咨询服务

2.2.1 可研阶段:

(1) 根据可研编制单位提出的方案进行多方案技术经济比较,提交各方案对工程造价的影响,提出成本优化建议,并出具建议报告。

(2) 根据确定的方案,审核可研单位编制的投资估算,并提供详细的造价指标审核依

险、

明确

章提

承包

书面

高、

多层

多，

项目

提

、

价

衣

据。根据方案及委托人意见，及时调整投资估算。协助委托人完成工程立项的批复。

(3) 将批复的工程立项按合同架构进行分解，确定各标段的目标成本。

(4) 参与有关可研汇报会议，及时了解动向及进展。

2.2.2 方案设计阶段：

(1) 对设计单位提供的不同方案进行成本比较分析，根据委托人和设计单位提供的图纸和设计资料，对不同技术方案、施工方式、建筑材料和设备进行成本比较分析，分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响，提出成本优化建议，并出具建议报告。

(2) 根据确定的方案设计调整项目投资估算，作为项目的目标成本，向委托人组织汇报目标成本编制的依据及实施办法，负责协助委托人实施目标成本。

(3) 参与有关设计汇报会议，及时了解设计动向及进展。

2.2.3 初步设计阶段：

(1) 根据设计单位提供的初步设计，审核设计单位编制的概算。根据项目需要，协助委托人完成概算的批复。

(2) 随设计的深入而动态调整概算；将概算与目标成本做对比分析，及时报告可能的超支风险，在出现可能超支的情况下，与委托人及设计单位共同研究解决办法，提出成本控制的解决方案，使成本控制在目标成本之内。施工图总预算经批复或委托人认可后视为上述工作已完成。

(3) 根据委托人和设计单位提供的初步设计和其他相关资料，对不同技术方案、施工方式、建筑材料和设备进行成本分析，分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响，提出成本优化建议，并出具建议报告。

(4) 参与有关设计汇报会议，及时了解设计动向及进展。

2.2.4 施工图设计阶段：

(1) 根据设计单位提供的分阶段施工图设计，按要求分别编制施工图预算，单项工程的所有施工图经审核完成后，编制施工图总预算，并对施工图总预算和概算进行对比分析。根据项目需要，协助委托人完成施工图总预算的报批工作。

(2) 随设计的深入而动态调整施工图总预算,并根据项目特点划分成本核算单元,按核算单元将施工图总预算与目标成本作对比分析,及时报告可能的超支风险,在出现可能超支的情况下,与委托人及设计单位共同研究解决办法,提出成本控制的解决方案,协调设计单位调整和修改图纸,使成本控制在目标成本之内。

(3) 深入了解分批次出图的情况、现场实际情况,及时发出成本预警报告和动态成本控制报告,协助招标人将变更控制在目标成本之内。

(4) 根据委托人和设计单位提供的施工图设计和其他相关资料,对不同技术方案、施工方式、建筑材料和设备进行成本分析,分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响,提出成本优化建议,并出具建议报告。

(5) 参与有关设计汇报会议,及时了解设计动向及进展。

2.2.5. 招标阶段:

(1) 对市场潜在的投标人及材料品牌进行市场调研,对招标材料设备品牌提出建议。

(2) 按项目招标时间要求,及时编制工程量清单、招标控制价、提供招标控制价公示所需文件,并提供综合单价分析及材料设备清单,将招标控制价与目标成本做比较,如超出目标成本,找到问题所在,报告委托人并组织设计单位优化设计;优化后不能满足目标成本的组织委托人调整目标成本。配合委托人的招投标相关工作。

(3) 组织委托人完成招标范围内的材料、设备品牌的选择,对招标材料样板选定提出成本建议。

(4) 协助委托人发标,参与开标,负责组织商务标清标,复核中标候选人商务标,并提出清标报告。

2.2.6 施工阶段:

(1) 对采用模拟清单或者下浮率招标的项目,应在正式的施工图下发后规定时间内编制施工预算,并在设计单位发出经审查合格的全套正式施工图后规定时间内编制施工图总预算,并经得发包人确认后,协助上报主管部门审批。

(2) 定期编制投资控制形象进度表,建立项目全过程动态投资控制台账。

(3) 按施工进度,每月到工地现场评估已完成工程量,并提供期中付款审核报告。

按
可
以
本
能
目
以
，
目

(4) 与设计单位紧密合作，负责工程变更的管理工作。参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按委托人要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证金额及协助委托人对新增主材设备认价工作。

(5) 负责材料调差的计算及审核，每月根据当月计量情况，计算及审核项目的材料调差工程量及金额。

(6) 在《深圳市建设工程价格信息》中未发布材料设备，按规定须由施工单位组织公开招标或询价采购网络服务平台招标的，及时参加考察、询价、编制招标控制价。

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

(8) 参与工地例会，参与有关工程造价及合同执行的工程会议及委托人要求的其他会议。

(9) 定期召开造价例会，解决造价相关问题。

(10) 定期编制造价报告，进行项目的成本控制工作，内容包括每一个项目的目标成本、合同价、至当月的变更汇总价、暂定价款调整额、至当月累计已付款项等内容，并汇总计算本项目预计最终结算金额。当预计将出现超出目标成本时，及时提出适当的建议。

2.2.7 结算阶段：

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

(2) 以工程合同文件、施工图纸、工程变更指令等为依据，对施工单位提出的结算进行全方位、分阶段的跟踪审核。

(3) 对本项目在工程竣工后缺陷责任期内的缺陷整改方案所涉及的工程费用项目，依据合同文件或市场价格提供评估咨询服务。

(4) 对于单方结算项目，由咨询人负责编制结算文件。

(5) 结算完成后，负责经济技术指标分析并及时将相应数据录入指标数据库。

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

文件

1,

- ④土建工程计量清单成果文件：自接到单册图纸后 20 日内提交；
- ⑤招标控制价成果文件：接到施工图纸及相关资料后 40 日内提交；
- ⑥招标商务标清标报告：自接到相关资料后 2 日内提交；
- ⑦施工过程中的计量价审核意见：自接到相关资料后 3 日内提交；
- ⑧工程变更审核意见：自接到相关资料后 10 日内提交；
- ⑨工程竣工结算审核：自接到工程竣工相关资料后 40 日内提交。
- ⑩工程咨询顾问报告：自接到相关资料后 10 日内提交

(3) 工程总投资 30001 万元以上 的单项工程

- ①投资估算审核报告书：自接到相关资料后 20 日内提交；
- ②初步设计概算审核报告书：自接到相关资料后 30 日内提交；
- ③施工图总预算成果文件：自接到相关资料后 45 日内提交；
- ④土建工程计量清单成果文件：自接到单册图纸后 20 日内提交；
- ⑤招标控制价成果文件：接到施工图纸及相关资料后 45 日内提交；
- ⑥招标商务标清标报告：自接到相关资料后 2 日内提交；
- ⑦施工过程中的计量价审核意见：自接到相关资料后 3 日内提交；
- ⑧工程变更审核意见：自接到相关资料后 10 日内提交；
- ⑨工程竣工结算审核：自接到工程竣工相关资料后 50 日内提交。
- ⑩工程咨询顾问报告：自接到相关资料后 10 日内提交

注：指标数据库建立的时间为：总合同签订后的 1 年内完成近 3 年基础设施项目指标数据库建立，其他单项工程在各阶段工作完成后 2 个月内将相应的数据指标录入指标数据库，在单项工程结算经咨询人审核完成后 1 个月内建立项目的指标数据库，并经审计完成后 1 个月内，将数据进行修正。

第四条合同价款及其支付

4.1 合同价

4.1.1 本项目造价咨询服务费用总额暂定为人民币(大写) 肆拾贰万柒仟零壹拾肆

元(¥427014 元)(含税价), 中标费率为 0.63%; 造价咨询服务费的 85%为基本费用, 造价咨询服务费的 15%为履约评价费用。

其中深圳市航建工程造价咨询有限公司(牵头方)占造价咨询服务费比例为 63.28%, 造价咨询服务费暂定为人民币(大写) 贰拾柒万零贰佰壹拾肆元(¥270214 元)(含税价); 务腾咨询(上海)有限公司(成员方)占造价咨询服务费比例为 36.72%, 造价咨询服务费暂定为人民币(大写) 壹拾伍万陆仟捌佰元(¥156800 元)(含税价)。

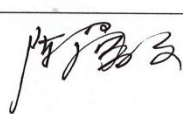
4.1.2 本项目的咨询服务费中标费率为考虑咨询人正常开展、完成招标文件及本合同要求的全部工作所需发生的一切费用的综合费率, 该综合费率为包括完成咨询顾问服务、全过程造价咨询服务、人员派驻服务、培训服务、指标数据库服务等工作的全费用费率, 不因项目的规模、范围、工程名称、立项情况、数量、合同金额、服务时间、同一阶段的重复工作、政策调整等因素变化而进行调整。

4.2 结算价

4.2.1 本合同结算时, 以主管部门批复的施工图总预算(或概算)中对应造价咨询服务范围的建安工程费用(不含 BIM 平台建设及一体化应用相关费用)为取费基数, 若主管部门既批复项目概算, 又批复施工图总预算, 则以批复建安费低者为准, 对于主管部门只批复单项工程总投资额的, 则总建安工程费按总投资额的 85%计取。

结算价=取费基数×中标咨询服务费率-因履约评价扣除或不予支付的费用±奖金-其它。

4.2.2 委托人只委托部分阶段咨询服务工作的, 结算价直接按粤价函【2011】724 号文相应服务阶段下浮 30%计取, 且各阶段下浮后的累计费率不应超过咨询人的中标费率, 若超过中标费率, 则按中标费率结算。其中结算阶段无论结算编制或结算审核均按结算编制工作计取费率, 各阶段的费率无论多次编制或审核均只按一

甲 方  (盖章) 乙 方 A : 深圳市航建工程造价
 地 址 : 深圳市福田区振华路飞 询有限公司(盖章)
 电 话 : 0755-83991762 亚达大厦附 10 层
 传 真 : 0755 83991762
 开 户 银 行 : 平安银行深圳华富支行
 账 号 : 11002878123402
 法 定 代 表 人  法 定 代 表 人 
 或 其授权的代理人: (签字)
 日 期 : 2019.3.19 年 月 日

乙 方 B : 务腾咨询(上海)有限公
 地 址 : 上海市虹口区物华路 178
 电 话 : 021 6418 5171 号 2 号楼 102 室
 传 真 :
 开 户 银 行 : 工商银行上海市鲁班路
 账 号 : 1001 2388 1901 6212 590 支行
 法 定 代 表 人
 或 
 其授权的代理人: (签字)
 日 期 : 年 月 日

工程总预算书

工程名称：前海听海大道（桂湾段）地下空间工程

文件编号：航建 2017-13（20）-THDDDXKJ-ZJ01

建筑面积：24961.41 M2

单方造价：28420.03 元/M2

建设单位：深圳市前海开发投资控股有限公司

建设单位主管：

设计单位：深圳市市政设计研究院有限公司

工程造价：柒亿零玖佰肆拾万零肆仟元整

¥709,404,000.00

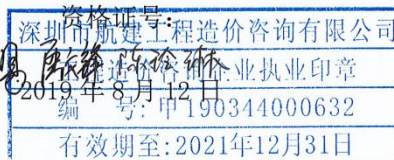
工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：

复核人

编制人：

审核日期：



19. 前海合作区区域集中供冷项目 6 号供冷站(一期)工程全过程造价咨询

合同编号: QHNY-2020-027



**前海合作区区域集中供冷项目 6 号供冷站
(一期) 工程全过程造价咨询合同**

合同双方: 深圳市前海能源科技发展有限公司 (甲方)

深圳市航建工程造价咨询有限公司 (乙方)

工程名称: 前海合作区区域集中供冷项目 6 号供冷站 (一期) 工程

签署日期: 2020 年 5 月 27 日



甲方（委托人）：深圳市前海能源科技发展有限公司

乙方（受托人）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

鉴于甲乙双方已于 2019 年 12 月 19 日签署《深圳市前海开发投资控股有限公司 2019-2021 年度造价咨询预选框架合同》（QHKG-2019-659），按照合同约定办法，甲方已于年月日向乙方发出中标通知书，为明确双方的权利义务，经友好协商，现就该工程造价咨询项目委托达成以下协议，作为原合同的补充，双方共同遵守。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：前海合作区区域集中供冷项目 6 号供冷站（一期）工程

1.2 工程地点：前海深港合作区前湾片区 09 单元 06 街坊 09 地块内

1.3 工程总投资：¥32647.25 万元（其中一期¥22804.53 万元）

1.4 造价咨询服务范围：6 号供冷站（一期）全过程[概算审核至结算审核阶段]及 6 号供冷站（不含一期）概算审核

第二条 造价咨询工作内容

2.1 可研阶段：

2.1.1 根据可研编制单位提出的方案进行多方案技术经济比较，提交各方案对工程造价的影响，提出成本优化建议，并出具建议报告。

2.1.2 根据确定的方案，审核可研单位编制的投资估算，并提供详细的造价指标审核依据。根据方案及委托人意见，及时调整投资估算。协助委托人完成工程立项的批复。

2.1.3 将批复的工程立项按合同架构进行分解，确定各标段的目标成本。

2.1.4 参与有关可研汇报会议，及时了解动向及进展。

2.2 方案设计阶段：

2.2.1 对设计单位提供的不同方案进行成本比较分析，根据委托人和设计单位提供的图纸和设计资料，对不同技术方案、施工方式、建筑材料和设备进行成本比较分析，

分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响，提出成本优化建议，并出具建议报告。

2.2.2 根据确定的方案设计调整项目投资估算，作为项目的目标成本，向委托人组织汇报目标成本编制的依据及实施办法，负责协助委托人实施目标成本。

2.2.3 参与有关设计汇报会议，及时了解设计动向及进展。

2.3 初步设计阶段：

2.3.1 根据设计单位提供的初步设计，编制或审核概算。根据项目需要，协助委托人完成概算的批复。

2.3.2 随设计的深入而动态调整概算；将概算与目标成本做对比分析，及时报告可能的超支风险，在出现可能超支的情况下，与委托人及设计单位共同研究解决办法，提出成本控制的解决方案，使成本控制在目标成本之内。

2.3.3 根据委托人和设计单位提供的初步设计和其他相关资料，对不同技术方案、施工方式、建筑材料和设备进行成本分析，分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项目成本的影响，提出成本优化建议，并出具建议报告。

2.3.4 根据初步设计成果，结合委托人提供的工期进度安排，编制招标计划，内容包括每一个招标工程的招标进度详细计划，即出图、编制标书及清单、发标、疑问回复、投标、回标截标、回标标书分析、询标、评定标等时间节点计划。

2.3.5 参与有关设计汇报会议，及时了解设计动向及进展。

2.4 施工图设计阶段：

2.4.1 根据设计单位提供的施工图设计，编制施工图总预算，并对施工图总预算和概算进行对比分析。根据项目需要，协助委托人完成施工图总预算的批复。

2.4.2 随设计的深入而动态调整施工图总预算；将施工图总预算与目标成本做对比分析，及时报告可能的超支风险，在出现可能超支的情况下，与委托人及设计单位共同研究解决办法，提出成本控制的解决方案，使成本控制在目标成本之内。

2.4.3 根据委托人和设计单位提供的施工图设计和其他相关资料，对不同技术方案、施工方式、建筑材料和设备进行成本分析，分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对项

目成本的影响,提出成本优化建议,并出具建议报告。

2.4.4 参与有关设计汇报会议,及时了解设计动向及进展。

2.5 招标阶段:

2.5.1 根据项目特点,就招标形式、招标程序、各个工程的界面划分、合同形式、合同条款及合同管理模式提供建议,并提出可能存在的风险因素,供委托人考虑。

2.5.2 审核图纸是否达到招标要求的深度,评估图纸的可报价性,并书面提出其中存在的图纸疑问。

2.5.3 对市场潜在的投标人及材料品牌进行市场调研,对招标材料设备品牌提出建议。

2.5.4 与委托人、设计单位讨论确定招标工程的详细范围、内容及界面,针对各专业工程的不同特点,提供最佳的招标策划方案,包括工程范围、工程界面、招标形式、合同形式、评标办法等内容,并提出可能存在的风险因素。

2.5.5 协助委托人编制招标文件,按要求的时间,及时编制工程量清单、招标控制价、提供招标控制价公示所需文件,并提供综合单价分析表及材料设备清单,将招标控制价与目标成本做比较,如超出目标成本,找到问题所在,报告委托人并组织设计单位优化设计;优化后不能满足目标成本的组织委托人调整目标成本。配合委托人的发标、答疑、投标、开标、评标、投标标书分析、答辩、定标等工作。

2.5.6 组织委托人完成招标范围内的材料、设备品牌的选择,对招标材料样板选定提出成本建议。

2.5.7 协助委托人发标,参与开标,负责组织商务标清标,复核中标候选人的商务标,并提出造价分析报告。

2.5.8 提供合同商务谈判要点,协助委托人商务谈判。

2.5.9 负责项目相关合同文件的编制、复印、装订工作,并协助完成合同签署工作。

2.6 施工阶段:

2.6.1 向合同各签署方、监理等相关单位进行最终合同文件与工程量清单交底,陈述合同构成、各方权责、合同风险、需关注条款,以及清单构成、需关注项目、暂定量

项目、暂定款项目、暂定价项目、暂定价材料单价项目等内容，使各方对合同文件有深入了解。

2.6.2 定期编制投资控制形象进度表，建立项目全过程动态投资控制台账。

2.6.3 按施工进度，每月到工地现场评估已完成工程量，并提供期中付款审核报告。

2.6.4 与设计单位紧密合作，负责工程变更的管理工作。参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按委托人要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证金额及协助委托人对新增主材设备认价工作。

2.6.5 负责材料调差的计算，每月根据当月计量情况，计算项目的材料调差金额。

2.6.6 采用下浮率招标的项目，根据委托人要求，及时编制施工图预算作为计量支付的基础；施工图总预算（或概算）经主管部门批复后，分劈的施工图总预算作为计量支付的基础。

2.6.7 在《深圳市建设工程价格信息》中未发布材料设备，按规定须由施工单位组织公开招标或询价采购网络服务平台招标的，及时参加考察、询价、编制招标控制价。

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

2.6.9 协助委托人处理施工单位提出的费用和工期索赔申请，对索赔的理由、依据、合理性进行审核后提供专业审核意见及报告，并协助委托人与施工单位进行谈判。协助委托人及时整理及提出反索赔申请，包括索赔依据和计算方法等。

2.6.10 参与工地例会，当场做合同的澄清，参与有关工程造价及合同执行的工程会议及委托人要求的其他会议。

2.6.11 定期召开造价例会，解决造价相关问题。

2.6.12 定期编制造价报告，进行项目的成本控制工作，内容包括每一个项目的目标成本、合同价、至当月的变更汇总价、暂定价款调整额、至当月累计已付款项等内容，并汇总计算本项目预计最终结算金额。当预计将出现超出目标成本时，及时提出适当的建议。

2.6.13 审核所有保险、保函内容以确保符合合同要求。

2.6.14 若工程量清单采用暂定量项目或暂定价的，应在设计单位发出第一版经

审查合格的详细施工图后规定时间内完成全部工程量的重新量度工作及确定最终的变更金额，包括与承包商进行核对及达成一致意见。

2.7 结算阶段：

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

2.7.2 以工程合同文件、施工图纸、工程变更指令等为依据，对施工单位提出的结算进行全方位、分阶段的跟踪审核。

2.7.3 对本项目在工程竣工后缺陷责任期内的缺陷整改方案所涉及的工程费用项目，依据合同文件或市场价格提供评估咨询服务。

2.7.4 结算完成后，负责经济技术指标分析。

2.7.5 项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制总结报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等，协助办理项目决算工作。

2.8 其他：

2.8.1 所有与本项目相关的咨询顾问的管理服务：包括但不限于设计、勘察、环评、水保、消防性能化研究、地质灾害危险性评估、地震安全性评价、工程建设监理、施工图审查、各专业顾问等合同的招标控制价编制、合同管理及结算审核等工作，以及参与审图并提出造价相关的意见等。

2.8.2 建立动态成本台账，内容包括但不限于每一个合同的概算价、施工图总预算价、合同价、至当月的变更汇总价、暂定款调整额、预计结算金额、至当月累积已付款项等，每月调整动态成本并出具动态成本报告。

2.8.3 协助委托人编制或完善包括但不限于总承包工程、指定分包工程、独立承包工程、甲供设备及材料的招标文件及合同文件范本。

2.8.4 对施工单位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。

2.8.5 根据项目的需要，及时进行市场调研工作，并收集相关信息资料包括但不限

- (7) 施工过程中的计量价审核意见：自接到相关资料后 3 日内提交；
- (8) 工程变更审核意见：自接到相关资料后 7 个工作日内提交；
- (9) 工程竣工结算审核：自接到工程竣工相关资料后 50 日内提交。
- 3.2.4 上述时间要求与委托人下达的《造价咨询业务委托书》不一致时，以《造价咨询业务委托书》规定的时间为准。

第四条 合同价款及其支付

4.1 本项目造价咨询服务费总额(含税)暂定为人民币(小写) 1,164,526.45 (大写) 人民币壹佰壹拾陆万肆仟伍佰贰拾陆元肆角伍分。其中，造价咨询服务费总额(不含税)暂定为人民币(小写) 1,098,609.86 (大写) 人民币壹佰零玖万捌仟陆佰零玖元捌角陆分；增值税税率 6%；税费为人民币(小写) 65,916.59 (大写) 人民币陆万伍仟玖佰壹拾陆元伍角玖分。造价咨询服务费的 85% 为基本费用，15% 为履约评价费用。

不含税价固定不变，若在合同履行期间国家法定增值税税率调整，则增值税税额随相关规定税率调整而调整。

4.2 取费基数：主管部门批复的概算(施工图总预算)中对应造价咨询服务范围的建安工程费；若主管部门既批复概算，又批复施工图总预算，则以批复建安费低者为准，对主管部门只批复概算(施工图总预算)总投资额的，则建安工程费按总投资额的 85% 计算取费基数；若项目无需申报概算(施工图总预算)，则以立项投资估算建安工程费(若无则按立项总投资额的 85% 计算)为取费基数；若项目最终未获批立项，则以造价咨询实际服务范围申报估算投资建安工程费(若无则按总投资额的 85% 计取)为取费基数；若项目无需申报立项，以具体委托范围合同按相关规定报送政府认可的审核机构审核(财政性资金项目结算为报送深圳市财政投资评审中心评审)或经甲方认可的审核单位审核金额确定的结算价为取费基数。(以上情况同时发生的以金额低的作为取费基数)。

4.3 造价咨询服务费费率参考《广东省建设工程造价咨询服务收费项目和收费标准》(粤价函【2011】742 号文)制定，采用差额定率累进法。30000 万元以下费率下浮 20%，30000 万元以上费率在上一级费率基础上下浮 15%，以此类推。)。

甲 方

地 址 :

电 话 :

传 真 :

开 户 银 行 :

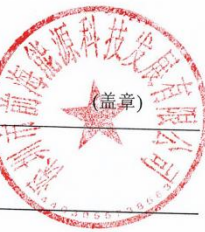
账 号 :

法定代表人

或

其授权的代理

人:



(盖章)

付也

(签字)

日 期 : 年月日

乙 方 :

地 址 :

电 话 :

传 真 :

开 户 银 行 : 平安银行深圳华富支行

账 号 : 11002878123402

法定代表人

或

其授权的代理

人:

(签字)

日 期 : 年月日



(盖章)

深圳市福田区振华路飞
亚达大厦附10层

0755-83991715

0755-83991762

陈海

工程预算书

工程名称：前海合作区区域集中供冷项目 6 号供冷站（一期）工程

文件编号：航建 2019-63（5）-QH6HLZ1Q-ZJ02

建筑面积：13682.10 M²

单方造价：15079.73 元/M²

建设单位：深圳市前海能源科技发展有限公司

建设单位主管：

设计单位：悉地（北京）国际建筑设计顾问有限公司

工程造价：贰亿零陆佰叁拾贰万贰仟肆佰壹拾元壹角伍分

¥ 206, 322, 410.15

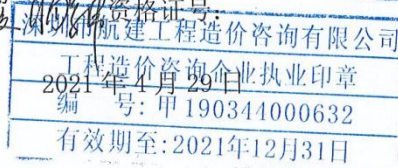
工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：

资格证号：



编制日期：



二、项目负责人资历及业绩

(一) 投标人项目负责人简历表

姓名	曾一鸣	性别	男	年龄	52	学历	硕士	职称	高级工程师
毕业院校	武汉理工大学			毕业时间	2010. 12		所学专业	项目管理	
工程建设行业工作年限	31 年	造价咨询服务工作年限	31 年	投标人企业工作年限		25 年	技术特长	精通工程造价全过程管理，熟悉国家及深圳市工程计价规范、定额标准和政府审计要求	
国家注册造价工程师或注册一级造价工程师注册号	建[造]14034400027660			注册专业		安装		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	2003. 02. 24
其他类型注册工程师证书号	咨询工程师(投资) 咨登 2420251145964			注册专业		建筑、市政公用工程			
主要工作经历	1995. 07-2001. 02 中建二局安装公司深圳分公司预、结算 项目经理 2001. 02-今 深圳市航建工程造价咨询有限公司造价咨询 副总经理								

注：填写要求详见《资信标要求一览表》，并后附相应证明材料。

学历证



毕业证书



证书登记号: 00201300014

NO: 0020134

曾一鸣，性别男，一九七四年二月生，四川省（市、自治区）邻水县（市）人。参加高等教育 电子技术专业专科考试，于二〇〇〇年十二月全部课程成绩合格。经审定，准予毕业。



二〇〇〇年十二月



学生曾一鸣性别男系四川省邻水市（县）人，一九七四年二月二十五日出生，于一九九五年九月至一九九五年七月在本校电气安装专业9301班学习，学制两年，已学完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

学校：

校长：



川教中专证字第 0122800 号

一九九五年七月五日

高级工程师证

	曾一鸣 于 二〇一一年 十一月，经 深圳市建筑 工程高级专业技术资格第二 评审委员会评审通过， 具备 造价高级工程师 资格。特发此证
 粤高职称字第 1100101039448 号	发证机关 深圳市人力资源和社会保障局 二〇一一年六月十五日 

社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

页码: 1

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	07	301142	11550.0	1848.0	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2024	08	301142	11550.0	1848.0	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2024	09	301142	11550.0	1848.0	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2024	10	301142	11550.0	1848.0	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2024	11	301142	11550.0	1848.0	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2024	12	301142	11550.0	1848.0	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	01	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	02	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	03	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	04	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	05	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	06	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	07	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	08	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	09	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	10	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	11	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2025	12	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	577.5	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2026	01	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	693.0	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2026	02	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	693.0	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2026	03	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	693.0	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2026	04	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	693.0	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2026	05	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	693.0	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
2026	06	301142	11550.0	1963.5	924.0	1	11550	693.0	231.0	1	11550	57.75	11550	46.2	11550	92.4	23.1
合计			46431.0	22176.0			14553.0	5544.0			1386.0					554.4	

网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码 (33927cehaf22600x) 核查, 验真码有效期三个月。

7. 单位编号对应的单位名称:	
单位编号	单位名称
301142	深圳市航建工程造价咨询有限公司

长沙市社会保险基金管理局
社会保险费缴纳清单
证明专用章

一级注册造价工程师

使用有效期: 2026年05月22日
- 2026年08月20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: 曾一鸣

性 别: 男

出 生 日 期: 1974年02月15日

专 业: 安装工程

证 书 编 号: 建[造]14034400027660

有 效 期: 2024年01月01日-2027年12月31日

聘 用 单 位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司



个人签名:

签名日期:

曾一鸣
2026.5.22

中华人民共和国
住房和城乡建设部

发证日期: 2026年5月22日





持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 曾一鸣
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1974年02月
Date of Birth
专业类别:
Professional Type
批准日期: 2002年10月13日
Approval Date

签发单位盖章: 广东省人事厅
Issued by
签发日期: 2003 年 02 月 24 日
Issued on

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.



Ministry of Personnel
The People's Republic of China



编号: 0041419
No.

咨询工程师(投资)

中华人民共和国 咨询工程师(投资)登记证书

姓 名：曾一鸣

性 别：男

身份证号：440304197402155714

证书编号：咨登2420251145964

专 业 一：建筑

专 业 二：市政公用工程

执业单位：深圳市航建工程造价咨询有限公司

有效期至：2028年11月24日



本证书是咨询工程师(投资)的执业证明。
扫描左下方二维码可进行验证和查询。



登记机构(章)：



批准日期：2025年11月24日

(二)拟派项目负责人业绩一览表

序号	建设单位	工程项目名称	合同签订时间	业态(是否含商业业态)	造价咨询服务(是否含估算、概算、预算、结(决算)编制或审核)
1	深圳深港科技创新合作区发展有限公司	河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造价咨询(地基基础工程除外)	2022. 11. 14	含商业	全过程造价咨询
2	中航科创有限公司	中航科创中心项目全过程造价咨询服务	2025. 05. 29	含商业	全过程造价咨询
3	深圳市京基房地产股份有限公司	罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元项目	2016. 08. 29	含商业	全过程造价咨询
4	前海科创投控股有限公司 (现为深圳市前海建设投资控股集团有限公司)	深港科技创新生态谷(一期)(现为前海深港青年梦工场南区)全过程技术、造价及其他咨询服务	2020. 09	含商业	全过程造价咨询
5	深圳市荣耀房地产开发有限公司	龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务	2021. 04. 12	含商业	全过程造价咨询
6	中建科技有限公司深圳分公司	深圳长圳公共住房及附属工程项目造价咨询服务	2019. 01. 25	含商业	全过程造价咨询
7	东莞市物合置业有限公司	东莞市虎门镇2021WR023 地块项目全过程造价咨询服务	2022. 01. 26	含商业	全过程造价咨询
8	前海科创投控股有限公司 (现为深圳市前海建设投资控股集团有限公司)	粤港澳青年创业区(一期)全过程技术咨询及造价咨询服务	2019. 07	含商业	全过程造价咨询
9	前海科创投控股有限公司 (现为深圳市前海建设投资控股集团有限公司)	粤港澳青年创业区(二期)全过程技术咨询及造价咨询服务	2021. 01. 14	含商业	全过程造价咨询

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)
10	亚太卫星宽带通信(深圳)有限公司	卫星通信运营大厦项目全过程造价咨询服务	2017.09.21	含商业	全过程造价咨询
11	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	招商局前海环贸中心项目(现为自贸时代中心项目)造价咨询(二标段)	2020.08.18	含商业	全过程造价咨询
12	深圳市地铁集团有限公司	地铁汇通大厦项目造价双审	2018.05.23	含商业	结算审核
13	深圳市地铁集团有限公司	深圳地铁塘朗F地块(现为深圳地铁南翠华府)造价双审	2018.07.18	住宅	预算编制、结算审核
14	深圳市投资控股有限公司	深圳湾创新科技中心结算复审咨询服务	2019.10.30	含商业	结算复审
15	深圳市投资控股有限公司	深圳湾科技生态园一区造价咨询服务	2012.05.11	含商业	全过程造价咨询

注：填写要求详见《资信标要求一览表》，并后附相应证明材料。

1. 河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造价咨询(地基基础工程除外)

SFJ-2018-01



工程编号: 2107-440304-04-01-393836002001

合同编号: 2200136AMGF

深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称: 河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造
价咨询合同(地基基础工程除外)

工程地点: 深圳市福田区深港科技创新合作区深方园区东翼

委托单位: 深圳深港科技创新合作区发展有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

2018 年版

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

咨询人（全称）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1.工程名称：河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造价咨询（地基基础工程除外）

2.工程地点：深圳市福田区深港科技创新合作区深方园区东翼

3.工程规模、特征及本次委托的工程范围：

（1）工程规模、特征：

项目占地 13414.58 平方米，总建筑面积 260710 平方米。计容建筑面积 202960 平方米，其中商业 22000 平方米，办公 107810 平方米、住宅 71140 平方米。由三栋超高层塔楼组成，其中办公塔楼高度约 250 米，一、二号住宅楼高度约 180 米，裙房三层，地下室四层。

（2）委托范围：项目全过程造价咨询服务（地基基础工程除外）。

4.投资金额：暂定 716440 万元，其中，建安工程费 195500 万元（不含地基基础工程）。

5.资金来源：100%国有资金。

6.建设工期或周期：暂定工程建设周期为自 2022 年 3 月 1 日起至 2027 年 9 月 12 日止，总计 2021 日历天。

7.委托人所处工程中的角色：建设单位

8.其他：

二、服务范围及工作内容

双方约定的服务范围及工作内容：（根据合同约定内容，在下表□处

打√)

服务阶段	服务范围及工作内容	
	服务范围	工作内容
☐ 决策阶段	☐ 投资估算	☐ 编制 ☐ 审核 ☐ 调整
	☐ 经济评价	☐ 编制 ☐ 审核 ☐ 调整
	☐ 其他	
☒ 设计阶段	☒ 设计概算	☒ 编制 ☒ 审核 ☒ 调整
	☒ 施工图预算	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☐ 其他	
☒ 发承包阶段	☒ 工程量清单	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☒ 招标控制价	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☒ 投标报价分析	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☒ 清标报告	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☐ 其他	
☒ 实施阶段	☐ 资金使用计划	☐ 编制
	☒ 工程量与工程款复核	☐ 编制 ☒ 审核 ☒ 调整
	☒ 合同价款调整	☐ 编制 ☒ 审核 ☒ 调整
	☒ 工程变更、索赔、签证	☐ 编制 ☒ 审核 ☒ 调整
	☒ 工程实施阶段造价控制	
	☒ 其他	与本项目有关的其他工作
☒ 竣工阶段	☒ 竣工结算	☒ 编制 ☐ 审核 ☒ 调整
	☐ 竣工决算	☐ 编制 ☐ 审核 ☐ 调整
	☐ 其他	
☐ 全过程跟踪审	从项目建设前期准备工作至项目	

计	竣工验收交付使用全过程的全部经济活动的真实性、合法性、合规性、完整性和效益性进行监督、检查和评价。	
☐ 第三方复核或审计	☐ 预算审核/审计 ☐ 结算审核/审计 ☐ 决算审核/审计	☐ 审核 ☐ 调整
☐ 全过程造价咨询服务	包括决策阶段、设计阶段、发承包阶段、实施阶段、竣工阶段的服务	
☒ 其他服务	☐ 工程造价鉴定	
	☒ 材料设备询价	
	☒ 目标成本规划与控制	
	☒ 技术经济指标优化	
	☒ 财务决算配合	

注1：选择的服务内容可以是单项，也可以是多项

注2：上表所列之外的服务范围及工作内容可在“☐其他服务”中拓展；

注3：特别说明，咨询人工作内容包括但不限于：

- 1、协助招标人完成目标成本编制；
- 2、负责编制审核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；建立经济技术指标库，对项目概算进行经济技术指标分析对比；
- 3、编制工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台帐；
- 4、协助招标人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控

制价文件的编制和电子生成工作；

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

6、提供主要材料、设备数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

8、协助招标人签订合同；

9、编制投资控制形象进度表；

10、施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；

11、参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按招标人要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证；

12、按需要与招标人一起到工地现场解决有关造价事宜（包含材料询价等工作）；全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。

13、编制审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；

14、结算完成后，协助招标人进行经济技术指标分析和完成项目财务决算工作；

15、配合招标人对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价，并出具书面评价意见；

16、如有需要，招标人可要求造价咨询单位指派造价工程师组成招标人造价咨询专家库，负责材料、设备价格、分部分项综合单价合理性的审查工作（项目委托范围以外的），或接受招标人委托的其他造价咨询工作，以不超过 1000 元/人天计酬（按签证方式，在结算时统一支付给造价咨询单位）；

17、驻场咨询服务:造价咨询单位应按招标文件要求派责任心及沟通组织协调能力均较强的造价咨询人员驻工地现场办公。

①服务内容:包括现场签证和进度款的审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理以及完成招标人交办的该项目造价咨询工作。

②现场驻场人员 2 人(土建、安装工程各 1 人),驻场人员至少具备 5 年以上工作经验,并经委托人认可。土建工程师驻场时间暂定 52 个月(暂定 2023 年 5 月至 2027 年 9 月)(自地下室施工起至竣工验收完止,实际驻场时间以甲方招标人通知时间为准);安装工程师驻场时间暂定 26 个月,驻场时间以甲方通知时间为准。

③驻场咨询服务费用含在合同总价里,投标人报价时综合考虑。

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

19、造价咨询配合业主建立各类型号、系列的主要材料、设备价格数据库;

20、选取 3-5 个相类似项目对影响工程费用的敏感性因素进行分析,对照本项目成本控制给出合理化建议,并至少协助发表相关论文一篇(如有需要)。

三、服务期限

本项目服务期限自合同签订之日起,至工程竣工验收结算、财务决算完成止。驻场时间暂定 52 个月(暂定 2023 年 5 月至 2027 年 9 月)(自地下室施工起至竣工验收完止,实际驻场时间以甲方招标人通知时间为准)。土建工程师驻场时间暂定 52 个月(暂定 2023 年 5 月至 2027 年 9

月) (自地下室施工起至竣工验收完成, 实际驻场时间以甲方招标人通知时间为准); 安装工程师驻场时间暂定 26 个月, 驻场时间以甲方通知时间为准。

四、质量标准

工程造价咨询成果文件应符合:

- (一) 工程量清单项目编制齐全, 分类清楚, 不得漏项, 招标控制价价格合理, 编制说明需详细;
- (二) 工程量计算准确, 准确率在 95%以上 (含 95%);
- (三) 设备工程量准确率在 99%以上 (含 99%);
- (四) 主要材料设备计价准确, 无原则性失误;
- (五) 结算造价与委托人委托的第三方机构审定价相差应小于 3%;
- (六) 造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字盖章, 并盖公司公章;
- (七) 项目实际结算总造价应控制在批复概算内;
- (八) 计价文件格式应符合深圳市相关计价要求, 其中工程量清单格式应满足深圳市建设工程电子标书编制的要求。

五、酬金及计取方式

1. 本合同价格形式为: ☐固定总价 ☐固定单价 ☒固定费率 ☐基本费用+核减额 ☐其他: 。

2. 含税签约合同价为: 柒佰零玖万陆仟陆佰伍拾元整人民币 (大写) (¥7096650 元), 不含税价: 陆佰陆拾玖万肆仟玖佰伍拾贰元捌角叁分人民币 (大写) (¥6694952.83 元)。

3. 计取方式: 合同金额=计费基数*投标费率, 费率 0.363%。

计费基数暂定为 195500 万元, 最终以委托服务范围内的工程结算费用 (建安工程费+设备及工器具购置费) 为准。

六、合同文件的构成

本协议书与下列文件构成合同文件：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 合同协议书；
- (3) 中标通知书或委托书（如果有）
- (4) 合同补充条款；
- (5) 合同专用条款（含附录 A、附录 B、附录 C）；
- (6) 合同通用条款；
- (7) 投标函及投标函附录或造价咨询服务建议书（如果有）；
- (8) 其他合同文件。

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

七、词语定义

本协议书中相关词语的含义与本合同“通用条款”中所赋予的定义与解释相同。

八、承诺

1. 咨询人承诺，按照本合同的约定，完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作，并确保工作成果符合本合同既定的质量标准，并履行本合同所约定的全部义务。

2. 委托人承诺，按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金，并履行本合同所约定的全部义务。

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

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2022年11月14日；

订立地点：深圳市福田区

委托人和咨询人约定本合同自委托人和受托人的法定代表人或其授

权代理人签字并加盖公章后生效。

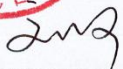
本合同一式拾份，均具有同等法律效力，其中委托人执陆份，咨询人执肆份。

合同附件与合同具有同等法律效力，无需另行签署。

(以下无正文)

深港科创

(以下为签署页)

委托人: (盖章) 深圳深港科技创新合作区 发展有限公司	承包人: (盖章) 深圳市航建工程造价咨 询有限公司
法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章) 	法定代表人或其委托代理人: (签字或盖章) 
组织机构代码: <u>91440300MA5FCY075K</u>	组织机构代码: <u>914403001923078076</u>
地址: <u>深圳市福田区福保街道桃花路 3</u> <u>号国电科技现代物流中心 2 栋 7 层</u>	地址: <u>深圳市福田区振华路飞亚达大厦附</u> <u>10 层</u>
邮政编码: <u>518048</u>	邮政编码: <u>518041</u>
开户银行: 建行福田保税区支行	开户银行: 平安银行深圳华富支行
账号: 44250100006600001817	账号: 1100 2878 1234 02

委托人代表为：/，在/日内，对咨询人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

委托人代表其他权限事项：/

2.3 委托人的责任

(1) 委托人原因造成的工期顺延：，应支付的额外工作内容酬金计算及支付方法为：不做调整。

(2) 委托人违约金的计算及支付方法为：/。

(3) 委托人赔偿金额按下列方法确定并支付：/。

(4) 委托人逾期付款利息的计算及支付方法：/。

(5) 委托人原因要求的赶工时，应支付的赶工费用计算及支付方法：/。

3 咨询人

3.2 咨询人的义务

3.2.1 项目咨询团队的主要人员应具有资格条件为：一级注册造价工程师或注册造价工程师。

项目负责人为：曾一鸣，其权限为：负责组织、实施本项目咨询工作；负责就本项目咨询业务与委托人进行沟通、协调；对本合同的造价咨询成果文件的质量严格把关。

3.2.2 委托人要求更换咨询人员的情形还包括委托人可根据项目需求以书面形式随时要求咨询人调整项目人员，咨询人应在收到委托

招 标 控 制 价

工程名称：河套深港科技创新合作区东翼-1 项目施工总承包工程

文件编号：航建 2022-45-ZJ02

建筑面积：259098.05M²

单方造价：4,819.10 元/M²

招 标 人：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：香港华艺设计顾问(深圳)有限公司

招标控制价：壹拾贰亿肆仟捌佰陆拾壹万玖仟玖佰捌拾元捌角捌分

¥1,248,619,980.88

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：

复 核 人：

编 制 人：

编制日期：

资格证号：

资格证号：

2023年5月5日



招标控制价公示表

(此表限评标工程)

工程名称	河套深港科技创新合作区东翼-1 项目施工总承包工程
招标控制价	124861.998088 万元
投标报价上限	招标控制价下浮 10 %，即 113480.948688 万元
不可竞争费用	11051.504091 万元
经办人签名	尹康明
备注 (73 号文要求公示的其他内容): 1、工程总价为: 124861.998088 万元; 其中包含: (1) 分部分项工程量清单计价合计: 87360.638659 万元; (2) 措施项目清单计价合计: 19705.793470 万元; 安全文明施工措施费计价合计: 3140.504091 万元 (不含规费及税金); (3) 规费合计: 4789.078327 万元; (4) 税金: 3783.400786 万元; (5) 暂列金额合计: 5800 万元; (6) 专业工程暂估价合计: 861 万元; (7) 优质优价奖励费合计: 1250 万元; (8) 工程建设其他费: 1312.086846 万元。 2、上述安全文明施工措施费、暂列金额、专业工程暂估价、优质优价奖励费不参与竞争性报价, 为不可竞争费用; 不可竞争性费用合计: 11051.504091 万元。	
招标人: (盖章) 日期: 年 月 日	

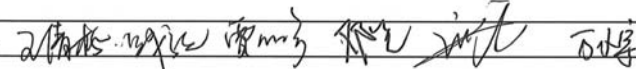
说明:

- 1、本表应与审计中心审定标底或委托咨询公司审定的标底一致, 在交易网申请招标控制价公示时, 原件彩色扫描上传;
- 2、截标时间应在会议安排时经窗口确定。

深圳市建设工程交易服务中心制:

有限公司
履约评价表
有限公司
有限公司
-1项目
全过程造价咨询

有限公司
履约评价表
有限公司
有限公司
-1项目
全过程造价咨询

		变更签证 造价审核 完成率	5	按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y \geq 85\%$	5	4	
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $60\% \leq Y < 85\%$	4--3		
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $40\% \leq Y < 60\%$	2--1		
				按当季累计“季审季结率”评价, 用Y表示, $Y < 40\%$	0		
三	履约进度		15	能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	15--10	14	
				基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	9--4		
				不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0		
四	配合与协调	配合情况	10	项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	10--8	9	
				项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作	7--4		
				项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	0		
	驻场服务	10	驻场人员能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且月度考勤出勤率用 S 表示, $S \geq 95\%$	10--8	9.5		
			驻场人员能够比较积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 且驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $80\% \leq S < 95\%$	7--4			
			驻场人员不能够积极主动、认真廉洁地开展造价咨询工作, 或驻场人员月度考勤出勤率用 S 表示, $S < 80\%$	0			
合 计			100				
五	加分项		(一) 对可能影响造价的事项, 提出合理化建议或者提出设计优化建议且被采纳的, 根据对降低成本的大小, 加2-5分。 (二) 正确的风险分析与风险评估, 提出有效的风险回避、风险分散、风险转移措施的, 加2分。				
六	直接评为不合格情形		(一) 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果。 (二) 串通施工、监理等单位弄虚作假。 (三) 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。 (四) 经委托人核查后, 发现有重大错误 (包括多算、少算、错算、统计错误等, 累计金额在总价的±5%以外) 的。				
汇总		汇总得分=Σ (分项权重*得分) / Σ参与评分项权重				90.59	
评价等级							
签字		评价小组成员: 					
综合评价							
说明		1、本表用作建设工程项目造价咨询合同履约评价。 2、分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写: “本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。 3、90-100为优; 80-90 (不含) 为良; 60-80 (不含) 为合格; 少于60为不合格。 4、打分部门中的部门为投控本部及系统企业根据合同具体情况请相关负责部门打分。					

2.中航科创中心项目全过程造价咨询服务

工程编号: _____

合同编号: _____

建设工程造价咨询服务合同

工程名称: 中航科创中心项目

工程地点: 深圳市南山区侨香路 4018 号

委托单位: 中航科创有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

签订日期: 2025 年 5 月 29 日

第一部分 协议书

委托人（全称）：中航科创有限公司

咨询人（全称）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1.工程名称：中航科创中心

2.工程地点：深圳市南山区侨香路 4018 号

3.工程规模、特征及本次委托的工程范围：

(1) 工程规模、特征：项目用地面积 15560.56 m²，计容建筑面积 103000 m²。其中：研发用房 72140 m²；宿舍 24790 m²；食堂 2000 m²；商业 3000 m²；物业服务用房 210 m²；社区健康服务站 800 m²；公共厕所 60 m²。由两栋塔楼组成，其中产业用房/研发办公塔楼高度约 200m，人才公寓塔楼高度约 100m，

(2) 委托范围：项目全过程造价咨询服务

4.投资金额：建安工程费暂定为 139,858 万元

5.资金来源：/

6.建设工期或周期：项目建设全周期，预计服务期限至 2030 年 3 月

7.委托人所处工程中的角色：建设单位

8.其他：/

二、服务范围及工作内容

双方约定的服务范围及工作内容：（根据合同约定内容，在下表□处打√）

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

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

注 1：选择的服务内容可以是单项，也可以是多项

注 2：上表所列之外的服务范围及工作内容可在“☐其他服务”中拓展；

1、协助委托人完成目标成本编制；

2、负责编制审核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；建立经济技术指标库，对项目概算进行经济技术指标分析对比；

3、编制工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台帐；

4、协助委托人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；

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

6、提供主要材料、设备数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

-
- 7、 复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；
 - 8、 协助委托人签订合同；
 - 9、 编制投资控制形象进度表；
 - 10、 施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；
 - 11、 参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作，及时按委托人要求编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证；
 - 12、 按需要与委托人一起到工地现场解决有关造价事宜(包含材料询价等工作)；全过程成本控制，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议。
 - 13、 编制审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；
 - 14、 结算完成后，协助委托人进行经济技术指标分析和完成项目财务决算工作；
 - 15、 配合委托人对施工、监理、设计等各参建单位进行履约评价，并出具书面评价意见；
 - 16、 如有需要，委托人可要求造价咨询单位指派造价工程师组成委托人造价咨询专家库，负责材料、设备价格、分部分项综合单价合理性的审查工作(项目委托范围以外的)，或接受委托人委托的其他造价咨询工作，以不超过 1000 元/人天计酬(按签证方式，在结算时统一支付给造价咨询单位)；
 - 17、 驻场咨询服务：造价咨询单位应按招标文件要求派责任心及沟通组织协调能力均较强的造价咨询人员驻工地现场办公。
 - ①服务内容：包括现场签证和进度款的审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理以及完成委托人交办的该项目造价咨询工作。
 - ②现场驻场人员 2 人(土建、安装工程各 1 人)，驻场人员工作经验及能力须经委托人认可。具体驻场时间以委托人通知时。
 - ③驻场咨询服务费用含在合同总价里，咨询人报价时综合考虑。
 - 18、 项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制总结报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等；
 - 19、 造价咨询配合委托人建立各类型号、系列的主要材料、设备价格数据库；
 - 20、 选取 3-5 个相类似项目对影响工程费用的敏感性因素进行分析，对照本项目成本控制给出合理化建议。

三、服务期限

本合同约定的建设工程造价咨询服务暂定自 2025 年 6 月 1 日至 2030 年 3 月 31 日止。

四、质量标准

工程造价咨询成果文件应符合：

- (一) 工程量清单项目编制齐全，分类清楚，不得漏项，招标控制价价格合理，编制说明需详细；
- (二) 工程量计算准确，准确率在 95%以上（含 95%）；
- (三) 设备工程量准确率在 99%以上（含 99%）；
- (四) 主要材料设备计价准确，无原则性失误；
- (五) 结算造价与委托人委托的第三方机构审定价相差应小于等于 5%，大于 5%第三方审计核减费用由咨询人承担；
- (六) 造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字盖章，并盖公司公章；
- (七) 项目实际结算总造价应控制在批复概算内；
- (八) 计价文件格式应符合深圳市相关计价要求，其中工程量清单格式应满足深圳市建设工程电子标书编制的要求。

五、酬金及计取方式

1. 本合同价格形式为： ☐ 固定总价 ☐ 固定单价 ☐ 固定费率

☐ 基本费用+核减额

☒ 其他： 全过程基本咨询费用+驻场费用+核减额+罚款(如有)+奖励金(如有)

2. 签约暂定合同价为： 陆佰贰拾陆万捌仟叁佰元整 人民币（大写）
(¥6,268,300.00 元)。

3. 计取方式： 合同金额=计费基数×费率（3.3%）+实际驻场月数×驻场工程师单价（14500.00 元）+(施工单位结算报审价-结算审定价×1.05)×2%；

暂定计费基数为 139858 万元，最终以委托服务范围内的工程结算费用（建安工程费+设备及工器具购置费）为准。

实际驻场月数为驻场工程师累加驻场月数，总驻场时间暂定为 57×2=114 个月（实际驻场时间增加或者减少 3×2=6 个月，驻场人员费用不作调整）。

六、合同文件的构成

本协议书与下列文件构成合同文件：

- （1）本合同签订后双方新签订的补充协议；
- （2）合同协议书；
- （3）中标通知书或委托书（如果有）
- （4）合同补充条款；
- （5）合同专用条款（含附录 A、附录 B、附录 C）；
- （6）合同通用条款；
- （7）投标函及投标函附录或造价咨询服务建议书（如果有）；
- （8）其他合同文件。

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

七、词语定义

本协议书中相关词语的含义与本合同“通用条款”中所赋予的定义与解释相同。

八、承诺

1. 咨询人承诺，按照本合同的约定，完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作，并确保工作成果符合本合同既定的质量标准，并履行本合同所约定的全部义务。

2. 委托人承诺，按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 委托人和咨询人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同

实质性内容相背离的协议。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：____年____月____日；

订立地点：深圳市

委托人和咨询人约定本合同自 双方签字盖章 后生效。

本合同一式肆份，均具有同等法律效力，其中委托人执贰份，咨询人执贰份。

(以下无正文)

(以下为签署页)

委托人：中航科创有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）康晶

邮政编码：518000

法定代表人姓名：由镭

委托代理人姓名：康晶

电话：0755-21246901

传真：/

统一社会信用代码：

电子信箱：/

91440300MA5H2N4X0F

开户银行：中国银行深圳上步支行

地址：深圳市南山区沙河街道高

行

发社区侨香路 6016-7-3 号

账号：761475365384

咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）陈曼文

邮政编码：518041

法定代表人姓名：陈曼文

委托代理人姓名：龚翔

电话：0755-83991715

传真：0755-83991762

统一社会信用代码：

电子信箱：hjzx@hjzx.cn

914403001923078076

开户银行：平安银行深圳华富支行

地址：深圳市福田区华强北街道

行

华航社区振华路 163 号飞亚达大厦

账号：11002878123402

厦东 9 层

3 咨询人

3.2 咨询人的义务

3.2.1 项目咨询团队的主要人员应具有资格条件为：具备建设主管部门颁发的注册造价工程师或二级及以上造价工程师执业资格。团队人员的数量为 34 人，其中现场驻场人员 2 人（土建、安装工程各 1 人）。

项目负责人为：曾一鸣，其权限为：全面主持本项目的咨询工作，工作实施方案和经济文件须经项目负责人审核签字后方有效。

3.2.2 委托人要求更换咨询人员的情形还包括委托人可根据项目需求及咨询人员服务质量情况，以书面形式要求咨询人调整项目人员，咨询人应在收到委托人的书面更换要求后 3 个工作日内提供不低于投标文件承诺的人员资历的拟更换人员名单及简历报委托人审核。

3.2.4 咨询人向委托人提供各阶段造价咨询成果文件及与工程造价咨询业务有关的资料的时间：详见附录 A。

提供的资料内容包括：详见附录 A。

3.2.6 咨询人应在收到委托人以书面形式提出的建议或异议后 3 日内给予书面答复。

3.2.10 经双方协商，本合同约定的造价咨询服务适用的技术标准、规范、定额等工作依据为：

(1)《建设工程工程量清单计价标准》(GB/T50500-2024)及深圳市相关补充规范；

中航科创中心项目设计采购施工总承包工程(EPC)
招 标 控 制 价

招标控制价（小写）：1,242,662,418.63

（大写）：壹拾贰亿肆仟贰佰陆拾陆万贰仟肆佰壹拾捌元陆角叁分

招 标 人：中航科创有限公司
（单位盖章）



工程造价
咨 询 人：深圳市航建工程造价咨询有限公司
（单位公章）



法定代表人
或其授权人：康明
（签字或盖章）

法定代表人
或其授权人：曾鸣
（签字或盖章）
B14034400027660
深圳市航建工程造价咨询
有限公司
有效期至：2027年12月31日



编 制 人：林舒秋
（签字或盖章）
B14254400037580
深圳市航建工程造价咨询
有限公司
有效期至：2029年04月29日



复 核 人：康明
（签字或盖章）
B11204400001989
深圳市航建工程造价咨询
有限公司
有效期至：2028年09月16日



编 制 时 间：2025 年 05 月 29 日

复 核 时 间：2025 年 05 月 29 日

招标控制价公示表

标段名称	中航科创中心项目设计采购施工总承包工程（EPC）
标段编号	
招标人	中航科创有限公司
招标控制价审核单位	☐ 造价站 ☐ 审计中心 ☒ 招标人
招标控制价	124266.241863 万元
投标报价上限	118478.079770 万元，净下浮 5.00 %
不可竞争费合计	8503.000000 万元
备注（深府〔2015〕73 号文要求公示的其他内容）： 1、工程总价为：124266.241863 万元；其中包含： （1）设计费合计：1180.107328 万元； （2）建筑安装工程费合计：116758.134535 万元；其中：安全文明施工措施费计价合计：2665.000000 万元； （3）其他费合计：490.000000 万元； （4）暂列金额合计：5838.000000 万元； 2、上述安全文明施工措施费、暂列金额不参与竞争性报价，为不可竞争费用；不可竞争性费用合计：8503.000000 万元。 3、投标报价上限=(招标控制价-不可竞争费用)×(1-5%)+不可竞争费用。	
 咨询单位（盖章）	 尹康明 B11204400001989 深圳市航建工程造价咨询有限公司 有效期至：2028年09月16日
	 招标人（盖章）：
	日 期：2025年06月10日

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

深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司制

造价咨询合同履约评价表

评价类型	☐ 季度评价 第 次 ☒ 阶段评价 第 1 次					
项目名称	中航科创中心项目		评价日期	2025-10-16		
合同名称	中航科创中心项目全过程造价咨询服务合同		合同编号	2025中航科创中心合同字第【9】号		
评价单位	中航科创中心项目成本部		履约单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司		
序号	分项内容	分值			应得分 实得分	
一	人员配备	团队人员	8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，满足合同及工作进度的要求	8~7	8
			8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，基本满足合同及工作进度的要求	6~4	
			8	配备的专业编制团队人员的数量、职业素养，不满足合同及工作进度的要求	0	
		项目负责人	7	配备的项目负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平	7~6	7
			7	配备的项目负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平	5~3	
			7	配备的项目负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平	0	
	驻场人员	10	10	驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，满足合同及委托人要求	10~9	本次不涉及
			10	驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，基本满足合同及委托人要求	8~5	
			10	驻场咨询人员从事造价咨询工作经验、配合情况，不能满足合同及委托人要求	0	
	工程量清单、招标控制价（预算）编制/审核	18	18	经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率 Z 表示， $-3\% \leq Z \leq +3\%$	18~15	18
			18	经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率 Z 表示， $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	14~9	
			18	经委托人核对各项子目、工程量计算、价格取费，存在缺项漏项、子目工程量及价格取费不准确，用平均误差率 Z 表示， $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	
	变更签证费用估算/预算/结算	10	10	变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用 Z 表示， $-3\% \leq Z \leq +3\%$	10~9	9
			10	变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用 Z 表示， $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	8~5	
			10	变更签证费用估算/预算/结算质量，误差率用 Z 表示， $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0	

二	过程 履约	进度 款审 核	5	进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D \leq 0$	5	5	
				进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-2\% \leq D \leq +2\%$	4~3		
				进度款审核准确性, 误差率用D表示, $-5\% \leq D < -2\%$, $2\% < D \leq 5\%$	2~1		
				进度款审核准确性, 误差率用D表示, $D > 5\%$, $D < -5\%$	0		
		结算 编制/ 审核	20	结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-3\% \leq Z \leq +3\%$	20~18	本次不涉及	
				结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $-5\% \leq Z < -3\%$, $3\% < Z \leq 5\%$	17~10		
				结算造价与委托人(或第三方审核单位)审定价误差率, $Z > 5\%$, $Z < -5\%$	0		
		进度 情况	8	能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	8~7	8	
				基本准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	6~4		
				不能准时完成咨询业务并提交咨询业务成果	0		
		变更 签证 造价 审核 完成 率	6	按当季累计变更签证造价审核完成率 $\geq 85\%$	6	本次不涉及	
				按当季累计变更签证造价审核完成率在60%~85%之间	5~4		
				按当季累计变更签证造价审核完成率在40%~60%之间	3~2		
				按当季累计变更签证造价审核完成率 $< 40\%$	0		
		驻场 考勤	8	驻场人员月度考勤出勤率 $\geq 95\%$	8	本次不涉及	
				驻场人员月度考勤出勤率在80%~95%之间	7~4		
				驻场人员月度考勤出勤率 $< 80\%$	3~0		
		合 计					55
		直接评为不合格情形		1. 在没有得到相应许可的情况下, 对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果后;			
				2. 串通施工、监理等单位弄虚作假;			
				3. 擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务。			
				4. 经委托人核查后, 发现有重大错误(包括多算、少算、错算、统计错误等, 累计金额在总价的 $\pm 5\%$ 以上的)。			
		汇总	汇总得分=55/56*100=98.21分				
		评价等级	优良				
		签字	评价小组成员: 张强 康明				
		综合评价	团队专业高效, 核心人员稳定, 全程积极配合响应迅速。提交的咨询成果质量过硬, 数据详实、依据充分, 过程把控严谨。尤其在基础部分成本优化建议方面表现出色。				
		说明		1. 分数采用百分制, 未涉及该项评价问题的, 在评分栏中填写:“本次不涉及”或“本合同不涉及”, 不能填写分数, 最终得分须换算成百分制。			
				2. 80-100为优良; 60-80(不含)为合格; 少于60为不合格。			

3. 罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元项目

2016-41

合同编号：成本-水贝项目 20160009

罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元项目 建设工程造价咨询合同



委托人：深圳市京基房地产股份有限公司

咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

签订时间：2016 年 8 月 29 日

签订地点：深圳市罗湖区

第三方造价咨询服务指咨询人根据本合同约定提供的造价咨询服务。

第四方造价咨询服务指咨询人根据本合同约定提供的基坑支护及内支撑、土石方工程预算复核。

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市京基房地产股份有限公司（以下简称甲方）

咨询人（全称）：深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1、工程名称：罗湖区翠竹街道水贝村城市更新单元项目

2、工程地点：罗湖区翠竹街道水贝一路

3、项目投资总额：人民币 / 元

4、资金来源：自筹

5、项目规模：拟建建筑共 8 栋，开发建设用地面积 43833.4 m²，总建筑面积 539400 m²，其中住宅 197500.00 m²，商业、办公及酒店 141520.00 m²，商务公寓 45000.00 m²，公共配套设施 12980.00 m²，地下商业 30000.00 m²，地下车库 112400.00 m²。配套地下停车库四层，另地下一层为全建商业，联系地铁通道，总计为地下五层（以政府最终实际批文为准）。

二、服务范围及工作内容

2.1 服务范围：工程全过程造价咨询管理，包括但不限于按委托人提供的施工图进行施工图范围内的工程量计算，方案阶段到施工图设计阶段设计成果文件的指标测算（包括不限于地下地上主体结构、机电设计及幕墙、园林、公共部位精装等专项设计）、工程概算编制、招标工程量清单编制（包括模拟清单）、施工图预算编制与核对（含工程主要经济指标分析表）、合同报建预算编制、施工过程变更、签证管理、工程进度款审核、竣工结算以及三算单核准表编制与核对及委托人要求的其他造价咨询内容等。

2.2 工作内容：施工图范围内的所有工程项目，包括但不限于以下工作内容：施工总承包工程（包括不限于地下室、地上建筑结构、机电安装工程，具体以施工总承包合同范围为准）、专业分包工程（土石方工程、基坑支护、桩基工程、室外工程、幕墙工程、铝合金门窗工程、防火门及防火卷帘工程、入户门工程、园林绿化工程、入户大堂装修工程、电梯厅装修工程、公共装修工程、架空层吊顶装修工程、消防

工程、空调通风工程、智能化工程、高低压变配电工程等等，具体以履约过程中委托人实际专业分包划分为准)。

投资决策阶段

☐编制建设工程投资估算 ☐审核建设工程投资估算

☐建设工程项目经济评价 ☐其它

工程设计阶段

☒编制建设工程概算 ☐审核建设工程概算

☒编制建设工程预算(含工程主要经济指标分析表)

☒审核建设工程预算

☐额设 ☒设计方案经济比较 ☐其它

工程发承包/招投标阶段

☐审核招标文件造价控制条款

☒编制工程量清单 ☒编制招标控制价/发包工程预算(标底)

☐审核工程量清单 ☐审核招标控制价/发包工程预算(标底)

☐参与审查经济标 ☐参与合同谈判,协助起草合同文本

☐其它

工程施工阶段

☐分析合同价款(投标报价/发包工程预算),确定工程造价控制目标,编制资金使用计划

☒审核工程计量与价款支付 ☒审核工程索赔与签证费用

☒审核工程价款调整 ☒业主分包的专业工程招标咨询,材料设备询价

☐分析工程投资偏差,调整工程造价控制目标 ☐其它

工程竣工阶段

☒编制工程竣工结算书 ☒审核工程竣工结算 ☐其它

三、服务期限

3.1 本合同约定的建设工程造价咨询服务暂定自2016年9月1日开始实施,服务期限为55个月(含装修),具体时间从咨询人开始编制桩基工程量清单或基坑支护及内支撑、土石方工程第一单签证变更审核两者中先到时间起算,如果非咨询人原因引起服务期限延长,延长时间在3个月以内的免费继续提供服务,超过3个月的,超过部分增加的费用需另行商议。

第2页共37页

四、质量标准

4.1 工程造价咨询成果文件应符合：《合同附件《造价咨询服务管理办法（第三方）》》的要求。

五、咨询服务费及计取方式

5.1 暂定酬金：¥5,114,000.00 元（大写：伍佰壹拾壹万肆仟元整）。

5.2 计取方式：

5.2.1 第三方造价咨询服务（除基坑支护及内支撑、土石方工程预算编制外）服务费（含税金等咨询人履行合同义务所需的所有费用）为：

暂定建筑面积（m²）× 10 元/m²—委托人已委托其他单位完成的基坑支护及内支撑、土石方工程预算编制费。结算时建筑面积按委托人提供的正式施工图纸所示规划总建筑面积（包括计容积率建筑面积和未计入容积率建筑面积）计算，合同中的建筑面积为暂定面积 539,400m²。

（1）委托人已委托其他单位完成的基坑支护及内支撑、土石方工程预算价暂定为 28,000 万元（结算时按委托人确认的最终预算价计算），编制费率为 0.1%；

（2）委托人已委托其他单位完成的基坑支护及内支撑、土石方工程预算编制费暂定为 28,000 万元×0.1%=28 万元。

（3）第三方造价咨询服务（除基坑支护及内支撑、土石方工程预算编制外）服务费暂定为：539,400m²×10 元/m²—28,000 元=5,114,000 元。

5.2.2 第四方造价咨询服务费（只含基坑支护及内支撑、土石方工程预算复核）

基坑支护及内支撑工程、土石方工程预算复核咨询费按以下费率计算：

序号	预算对量及复核委托事项名称	咨询费用	
		基本收费	效益收费
		按费率（%）	按费率（%）
1	基坑支护及内支撑、土石方工程	0.05	3.00

说明：

分包对量及复核（同一计算口径及范围）在乙方与甲方委托的基坑支护及内支撑工程、土石方工程预算编制单位及施工单位对审完毕经甲方确认后，按核减额乘以约定的费率计取效益收费。

5.2.3 签订合同时，咨询费用暂按“第三方造价咨询服务（除基坑支护及内支撑、土石

八、合同的生效、变更及其他

- 8.1 本合同自双方法定代表人或授权签约人签字并加盖公章后生效,至本合同项下双方权利义务履行完毕时终止。
- 8.2 本合同中未明确说明的“日”、“天”均指日历天。
- 8.3 本合同一式陆份,甲方执肆份,乙方执贰份,具同等法律效力。
- 8.4 本合同包括所有以下附件,附件内容为本合同不可分割的组成部分,具同等法律效力并按合同约定的优先解释顺序解释。
- 8.5 本合同附件:
- 附件 1: 保密协议
 - 附件 2: 反商业贿赂协议
 - 附件 3: 造价咨询服务管理办法(第三方)

委 托 人: 深圳市京基房地产股份有限公司	咨 询 人: 深圳市航建工程造价咨询有限公司
单位地址: 深圳市深南东路 5016 号京基 100 大厦 A 栋 72 楼	单位地址: 深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 10 层
法定代表人: 	法定代表人: 
(或) 委托代理人(签字):	(或) 委托代理人(签字):
开户银行: 平安银行深圳华富支行	开户银行: 平安银行深圳华富支行
账号:	账号: 11002878123402
联系电话:	联系电话: 0755-83991762
传 真:	传 真: 0755-83991761
电子邮箱:	电子邮箱: hjzx@hjzx.cn
签字时间: 2016 年 8 月 29 日	签字时间: 2016 年 8 月 29 日

3.1.1 项目咨询团队的主要人员应具有注册造价工程师资格条件,团队人员的数量为8人。

3.1.2 项目负责人为:曾一鸣、余如邦(0755-83991721),项目负责人为履行本合同的权限为:协调本合同的全面履行。

3.1.3 咨询人更换项目咨询团队其他咨询人员的约定/。

3.1.4 委托人要求更换咨询人员的情形还包括:/。

3.2 咨询人的工作要求

3.2.1 咨询人向委托人提供有关资料的时间:按本合同约定及委托人要求。

咨询人向委托人提供的资料还包括:按本合同约定及委托人要求。

3.2.2 咨询人向委托人提供咨询成果文件的标准:按合同附件《造价咨询服务管理办法》(第三方)。

3.2.4 咨询人应在收到委托人以书面形式提出的建议或者异议后7日内给予书面答复。

3.3 咨询人的工作依据

经双方协商,本合同约定的造价咨询服务适用的技术标准、规范、定额等工作依据为:按本合同约定及委托人要求。

3.4 使用委托人办公室的返还,咨询人应在本合同终止后/日内移交委托人提供的办公室,移交的方式为/。

4. 违约责任

4.1 委托人的违约责任

4.1.1 委托人违约金的计算及支付方法:/。

4.1.2 委托人赔偿金额按下列方法确定并支付:/。

4.1.3 委托人逾期付款利息按下列方法计算并支付:/。

4.2 咨询人的违约责任

4.2.1 咨询人违约金的计算及支付方法: 。

4.2.2 咨询人赔偿金额按下列方法确定并支付:/。

5. 支付

5.1 支付货币

币种为:人民币,汇率为:/,其他约定:/。

5.2 咨询服务费用的支付

正常咨询服务费用的支付:

工程(竣工结算)审核书

工程名称: 水贝村城市更新单元项目一期总承包工程(土建部分)

文件编号: 航建(2016)41-LHSB-ZJ30

建筑面积: 42,144.92 M²

单方造价: 1,806.54 元/M²

发 包 人: 深圳市京基房地产股份有限公司

发包人主管:

承 包 人: 中国华西企业有限公司

承包人主管: 编制人:

合 同 价: 玖仟伍佰肆拾柒万壹仟贰佰陆拾肆元伍角陆分

¥95,471,264.56

报送造价: 壹亿壹仟零叁拾柒万贰仟捌佰玖拾肆元贰角贰分

¥110,372,894.22

审核造价: 柒仟陆佰壹拾叁万陆仟肆佰叁拾捌元伍角壹分

¥76,136,438.51

工程造价咨询人: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

批 准 人:

复 核 人:

编 审 人:

审核日期:

2023 年 8 月 7 日



4.深港科技创新生态谷(一期)(现为前海深港青年梦工场南区)全过程技术、造价及其他咨询服务

合同编号: QHKL7(HI)2020255

深港科技创新生态谷(一期)全过程技术、
造价及其他咨询服务合同

甲方: 前海科创投控股有限公司

乙方: 深圳市建筑科学研究院股份有限公司(联合体牵头单位)

深圳市航建工程造价咨询有限公司(联合体成员单位)

二〇二〇年九月

深港科技创新生态谷（一期）全过程技术、造价及其他咨询服务合同

委托人（甲方）：前海科创投控股有限公司

工程咨询（乙方）：深圳市建筑科学研究院股份有限公司（联合体牵头单位）

深圳市航建工程造价咨询有限公司（联合体成员单位）

甲方经公开招标，确定将深港科技创新生态谷（一期）全过程技术、造价及其他咨询服务委托给乙方。双方按照平等、自愿和诚实信用的原则，协商一致，订立本合同。

一、项目概况：

项目名称：深港科技创新生态谷（一期）全过程技术、造价及其他咨询服务

计划投资：329217.00 万元

建设地点：深圳市前海合作区前湾片区

建设规模：深港科创生态谷一期项目占地约 2 万平方米，位于前海合作区前湾片区十单元 4 街坊，前湾三路以南、梦海大道以西、听海大道以东，临近 5 号线地铁前湾公园站，用地功能为新型产业用地（M0），年限为 30 年，容积率暂定为 7.0，规定建筑面积 14.8 万平方米（其中研发用房 110000 平方米，商业 8000 平方米，宿舍 20000 平方米，附建 7000 平方米 220KV 变电站和 3000 平方米公交首末站），总建筑面积约 18 万平方米，项目总工程建设费约 18 亿元。

本项目占地面积约 2 万平方米，总建筑面积约 18 万平方米，建设周期约 4 年，已办理土地规划许可证，力争 2020 年 9 月底土石方开工，计划 2023 年年底建成。

二、工作范围及期限：

1、工作范围：

本项目的全过程技术咨询与造价咨询均为协助完成项目立项后实施策划、设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的项目管理及技术服务；负责项目的全过程造价咨询服务（从概算编制开始到全部工程结算审核完成的全过程造价咨询服务），具体内容如下：

表 1：项目全过程技术咨询及造价咨询服务内容

序号	服务范围	服务内容
1	策划管理	1. 策划项目建设目标、组织模式 2. 建立健全项目管理制度体系 3. 制定项目总控计划 4. 组织项目前期推进会议、印发纪要、起草项目相关汇报材料
2	招标采购管理	1. 计划准备阶段 (1) 制定招标采购策略 (2) 协助业主开展招标策划工作 (2) 协助落实招标采购条件 (3) 组织编制或审核招标采购计划，并跟踪落实 2. 招标准备阶段 (1) 协助业主组织潜在投标单位的考察管理 (2) 制定代建、咨询单位、专业单位工作范围及工作界面 (3) 组织编制招标采购前期准备文件 (4) 审核招标文件，协助业主制定评定标准 (5) 监督和管理招标采购实施过程 (6) 参与合同谈判和签订工作
3	合同管理	1. 策划项目合同总体结构 2. 协助拟定合同文件 3. 审核合同文件 4. 协助开展合同谈判和合同签订 5. 监督检查各参建单位合同履约情况 6. 协助业主处理合同纠纷与索赔事宜 7. 合同中止后开展合同评价，编制合同总结报告，移交合同文件
4	进度管理	1. 协助分析和论证项目总进度 2. 编制项目总控计划并下发参建各方 3. 总进度计划跟踪并按月更新现场实际进度情况 4. 审核施工总进度计划和年/月/周等阶段性进度计划 5. 定期比较计划值和实际值，根据需要采取措施并督促落实 6. 判断进度偏差影响，调整和优化项目总控计划 7. 审核、处理工程停工、复工及工期变更事宜 8. 监督材料采购/进场计划 9. 检查代建及施工单位施工工序 10. 协调各参建单位的施工进度矛盾，专题进度协调会
5	勘察管理	1. 协助确定勘察单位 2. 协助编制勘察要求（勘察任务书） 3. 审查勘察方案 4. 检查勘察工作质量 5. 审查勘察报告
6	设计管理	1. 决策阶段 (1) 组织设计国际竞赛招标 (2) 协助编制设计任务书 (3) 协助确定设计单位 2. 方案设计阶段 (1) 设计计划及进度管理 (2) 明确设计范围

		(3) 划分设计界面 (4) 审查项目设计方案 (5) 督促设计单位完成方案设计任务 3. 初步设计阶段 (1) 督促设计单位完成初步设计任务 (2) 配合完成设计概算 (3) 组织评审初步设计内容, 并提出评估意见 4. 施工图设计阶段 (1) 组织施工图审查工作, 并提出图纸优化意见 5. 设计沟通与协调, 进行设计相关顾问或设计院的工作协调 6. 设计相关会议及汇报的组织安排, 组织设计优化及价值工程论证。 7. 设计质量管理, 审核相关设计顾问及设计院设计工作是否符合业主的设计需求及各自的质量管理体系要求 8. 施工阶段 (1) 督促专业单位为施工现场提供技术服务 (2) 组织设计交底和图纸会审 (3) 协助进行施工现场的技术协调和界面管理 (4) 协助进行工程材料设备选型和技术管理 (5) 审核、处理设计变更、工程洽商、签证的技术问题 (6) 协助组织关键施工部位的设计验收管理 9. 竣工验收阶段 (1) 竣工图审核管理 (2) 协助组织项目竣工验收 (3) 要求设计单位对设计文件进行整理和归档 10. 后评价阶段 (1) 组织实施工作总结 (2) 对设计管理绩效开展后评价
7	投资管理	1. 决策阶段 (1) 组织审查项目投资估算 (2) 开展建设项目经济评价 2. 设计阶段 (1) 组织审查方案设计估算 (2) 组织审查设计概算 (3) 组织审查施工图预算 (4) 参与限额设计 3. 施工阶段 (1) 编制项目资金使用计划并动态调整 (2) 审核工程计量与合同价款 (3) 协助进行甲供材料和设备的询价与核价工作 (4) 审核工程变更、工程索赔和工程签证 (5) 动态管理项目投资工作, 提供分析报告 4. 竣工阶段 (1) 组织审核竣工结算 (2) 开展工程技术经济指标分析 (3) 组织审核竣工决算报告 (4) 配合竣工结算审计工作 5. 后评价阶段 分析项目建设投资, 提供项目投资评估报告

8	组织协调管理	1. 建立组织管理协调体系 2. 组织、协调、建立项目各参建单位沟通机制 3. 协调参建各方及外部单位关系 4. 代建进场前，负责主持各种工程会议，保证参建各方沟通顺畅 5. 明确对总包单位和分包单位的管理要求
9	质量管理	1. 协助完成施工场地条件准备工作 2. 协助进行场地（包括坐标、高程、临电、临水、毗邻建筑物和地下管线等）移交和规划验线 3. 建立现场质量管理体系 4. 督促代建单位建立质量控制体系，审核代建单位、施工单位质量控制方案，并跟踪执行情况 5. 审核监理单位质量控制方案，并跟踪执行情况 6. 审核施工组织设计等文件，参与技术方案评审 7. 协助业主进行项目样品及样板的管理 8. 协助开展材料（设备）的采购管理和验收工作 9. 监督、审核各级技术交底 10. 定期开展质量巡检和检查 11. 开展对重点工序、关键环节的质量检查 12. 参与处理质量缺陷和质量事故 13. 参与阶段性验收工作
10	安全生产管理	1. 对项目的安全生产管理工作进行策划 2. 建立现场安全管理体系、项目应急管理制度 3. 督促施工单位建立健全安全保证体系并跟踪执行，审核代建、施工承包单位、监理单位的安全方案 4. 督促各参建单位建立安全生产责任制并落实相关职责， 5. 监督检查安全专项施工方案的编审和执行情况 6. 组织检查和评估安全生产标准化建设实施情况 7. 审核、监管安全文明施工措施费专款专用情况 8. 开展现场安全巡查，准备各类安全管理及汇报材料，组织安全专题会议，组织或督促落实现场安全问题整改/复查 9. 参与处理安全隐患和安全事故
11	信息管理	1. 合理分类和识别项目信息 2. 制定信息管理制度并组织实施 3. 建立项目信息沟通渠道 4. 完成项目咨询报表和记录 5. 督促、检查各参建单位做好信息管理 6. 基于互联网开展信息技术应用（包括大数据等）管理 7. 收集、整理和分类归档各类项目信息资料、工程档案和相关文件（代建单位管理范围以外的） 8. 审核、验收代建收集整理竣工档案 9. 协助组织竣工档案移交工作
12	风险管理	1. 风险确定 2. 风险分析 3. 风险识别 4. 风险评价 5. 风险应对 6. 未来风险预警 7. 风险效果评价和改进

13	竣工验收 收尾管理	1. 协助组织各类专项验收, 做好项目竣工验收准备 2. 参与项目竣工验收 3. 审核各类验收材料
14	专项咨询	1. 运营策划 (1) 深度解读项目内涵, 围绕国际、创新、生态等核心特点开展研究, 为项目方案设计及后续深化提供合理建议; (2) 配合甲方开展招商工作, 结合前期招募方案或平台, 对接潜在意向客户, 并落实到设计中, 同时留出弹性可变空间; (3) 对不同的建设方案做比选并为投资估算方案提供合理建议, 识别项目市场化运作商业模式并深入研究, 为项目的最终决策提供建设成本投入、远期运营效益等关键数据。 2. 绿色建筑咨询 基于绿色建筑目标开展绿色建筑专项咨询, 从节地和室外环境、节水、节能、室内环境质量、节材及运营管理等开展技术咨询服务, 通过相关部门审批, 取得绿建标识。 3. 海绵城市咨询 (1) 在方案阶段, 对项目自然本底条件进行深入模拟, 因地制宜量身制定本工程独有的海绵技术规划方案, 并与海绵办进行沟通, 协助通过方案阶段审查; (2) 在施工图阶段, 指导景观、给排水等专业进行密切配合, 对施工图阶段海绵设计提出要求并针对成果进行把关和预审查, 配合完成工程的海绵技术专项施工图设计的咨询工作, 顺利通过施工图阶段审查。
15	全过程 造价咨询	1. 制定成本管控计划 2. 协助业主指导设计单位进行限额设计, 选择经济合理的设计方案 3. 协助业主对不同设计方案进行估算, 提出投资评价意见 4. 编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控, 提供有关工程造价信息资料等 5. 设计概算的编制、审核与调整 6. 施工图预算的编制和审核 7. 提出工程设计、施工方案的优化建议, 各方案工程造价的编制与必选 8. 不同设计阶段及时计算、分析、对比各项造价费用和相应的技术经济指标, 通过概算、预算编制或审核或分析工作, 对发生偏差的, 及时提供造价咨询意见和建议 9. 参与工程招标文件的编制、合同洽谈、签订 10. 拟定或审核代建、设计、施工总承包合同的相关造价条款 11. 审核招标工程工程量清单 12. 编制或审核招标工程招标控制价的编制或审核 13. 分析各类招标项目投标价合理性 14. 建设项目工程造价相关合同履行过程的管理 15. 审核工程款支付材料 16. 审核、处理施工过程的设计变更、工程签证等 17. 协助业主进行费用调整、索赔及反索赔工作, 并提供咨询意见和合理建议 18. 建立目标投资控制情况的动态分析和报告制度, 及时报告已完工程的造价情况和偏差程度, 动态预测未完工程造价数据 19. 各类工程竣工结算审核 20. 竣工决算的编制与审核 21. 建设项目后评价 22. 完成业主提供的企业合理的造价控制服务要求

2、工作期限:

- (1) 全过程技术咨询服务:从中标通知书发出日起,至全部工程完成、竣工验收及移交委托人完成之时,暂定 48 个月。如超出此服务期,6 个月内不做调整,如超出 6 个月且 12 个月内,则第 7 个月开始每月增加的服务费用为全过程技术咨询部分费用(不含运营咨询费用及绿色建筑咨询、海绵城市咨询及宣传推广策划费用)÷48。如超出 12 个月服务期,双方另行协商。
- (2) 全过程造价咨询服务:从中标通知书发出日起,至全部工程结算审核完成之时。

三、 全过程技术咨询与造价咨询服务管理目标:

1、工程设计管理控制目标:乙方对本项目各个阶段的设计进行审核,提出存在问题和整改建议,促使设计单位提供满足工程使用功能和建设标准要求的设计文件。

2、工程质量管理控制目标:乙方参加工程阶段性验收工作,按照国家颁布的质量管理条例和验收标准,帮助委托人定制到一个质量合格的项目。

3、工程安全管理控制目标:确保项目无重大安全事故的发生。

4、工程造价咨询管理目标:乙方控制该项目结算价在批复的工程概算价以内。

四、主要工作内容:

1、乙方协助甲方建立本项目的管理架构,明确甲方、代建单位及其他建设工程相关主体单位之间的职责、职权的划分,负责完善本项目的各项管理流程及管理制度,最终形成可执行的文件并获得甲方批准;

2、乙方协助甲方完成代建单位的招标代理工作;协助起草代建委托合同,参与代建合同谈判;

3、乙方协助甲方编制本项目的总控计划及项目管理目标,在发生危及本项目计划目标无法实现的情形之前,及时向甲方报告并通过甲方向代建单位发出预警;

4、乙方协助甲方完成代建单位进场前的所有与本项目相关的政府报批报建手续;

5、乙方对本项目的具体使用需求进行合理性、可行性、经济性等方面的综合分析,必要时向甲方提交专项或综合研究报告;

6、乙方就潜在的设计、施工及设备供应方面的问题,预先向甲方提供真实的、专业

的意见；

7、乙方负责本项目从概算编制开始到全部工程结算审核完成的全过程造价咨询服务；

8、乙方研究本项目各阶段设计文件以及设计变更，及时向甲方提出相关的书面咨询意见和建议，出席相关的会议。设计阶段主要工作：

- (1) 乙方督促设计或代建单位限额设计、优化设计；
- (2) 乙方审核设计是否符合规划要点，能否满足甲方提出的功能使用要求；
- (3) 乙方审核方案设计、扩初设计、施工图设计的技术、经济指标的合理性；
- (4) 乙方审核方案设计、扩初设计、施工图设计是否满足国家规定的具体要求和设计规范；
- (5) 乙方分析方案设计、扩初设计、施工图设计的施工可行性和经济性；
- (6) 乙方分析设计方案对工程造价的影响，以便及时进行事前投资控制；
- (7) 乙方对设计变更情况进行审核，提出审核意见；
- (8) 乙方定期参与对项目设计的执行情况进行现场检查，并提交报告。

9、乙方应分阶段检查代建单位的工作情况，并向甲方提交书面报告。

10、乙方在本工程进入施工阶段后，驻场行使经授权的甲方的部分管理职能，承担相应的管理责任，向甲方报送书面报告和影像记录；

11、乙方就本工程阶段性验收、竣工验收、合同变更、项目移交等有关事宜提供专业意见并协助完成相关的工作。

五、合同文件的构成

本合同与下列文件一起构成合同文件：

- 1、中标通知书；
- 2、投标函及投标报价函或造价咨询服务建议书（如果有）；
- 3、标准、规范及有关技术文件
- 4、其它已纳入或将纳入本合同的具有约束力的信函、纪要、书面往来等文件。
- 5、合同附件：附件一：人员名单

上述文件应被认为是互为补充和解释的，但如有歧义或互相矛盾时，除非另有明确约定，按以上排列顺序，排列在前的文件效力高于排列在后的文件；上一条中没有列明的文

3、乙方的工作依据 乙方应在合同内与甲方协商明确履行本合同约定的咨询服务需要适用的技术标准、规范、定额等工作依据，但不得违反国家及工程所在地的强制性标准、规范。

乙方应自行配备本条所述的技术标准、规范、定额等相关资料。必须由甲方提供的资料，需要甲方协助才能获得的资料，甲方应予以协助。

4、使用甲方房屋及设备的，乙方应妥善使用和保管，在本合同终止时将上述房屋及设备按约定的时间和方式返还甲方。

八、合同费用与支付

本项目咨询费用为人民币 1988 万元整（大写：壹仟玖佰捌拾捌万元整），该费用为固定总价费用（除其他咨询费中运营策划暂定价 100 万元部分按合作方式模式再确定外）。咨询费用中分为全过程技术咨询费、全过程造价咨询费、运营策划咨询、绿色建筑、海绵城市咨询，其中全过程技术咨询费为人民币 1190 万元整（大写：壹仟壹佰玖拾万元整）；全过程造价咨询费为人民币 618 万元整（大写：陆佰壹拾捌万元整）；绿色建筑咨询、海绵城市咨询及宣传推广策划费为人民币 80 万元整（大写：捌拾万元整）；运营策划费用暂定为 100 万元。

具体支付比例如下：

1、完成本合同约定的全过程技术咨询费为人民币 1190 万元整（大写：壹仟壹佰玖拾万元整），支付节点如下：

- （1）合同签订后 30 个日历天内，乙方提交履约保函后，支付全过程技术咨询费的 15%；
- （2）方案设计审核完毕后，支付全过程技术咨询费的 15%；
- （3）施工图设计审核完毕后，支付全过程技术咨询费的 15%；
- （4）主体结构封顶后，支付全过程技术咨询费的 30%；
- （5）全部工程完工，并完成竣工验收备案后，支付至全过程技术咨询的 97%；
- （6）尾款 3% 待项目一年缺陷责任期满后 15 日历天内支付。

2、全过程造价咨询费为人民币 618 万元整（大写：陆佰壹拾捌万元整），支付节点如下：

- （1）合同签订后 30 个日历天内，乙方提交履约保函后，支付全过程造价咨询费的 15%；
- （2）工程概算编制完成，提交工程概算成果报告并经甲方审核通过后支付全过程造价咨询费的 15%；

甲方：前海科创投控股有限公司（盖章）

法定代表人或其授权的代理人：_____（签字）

统一社会信用代码：

住 所：

乙方（联合体牵头单位）：深圳市建筑科学研究院股份有限公司（盖章）

法定代表人或其授权的代理人：_____（签字）

统一社会信用代码：91440300665899831W

住 所：深圳市福田区上梅林梅坳三路 29 号建科大楼

邮政编码：518049

电 话：0755-23950505

乙方（联合体成员单位）：深圳市航建工程造价咨询有限公司（盖章）

法定代表人或其授权的代理人：_____（签字）

统一社会信用代码：914403001923078076

住 所：深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 10 层

邮政编码：518041

电 话：0755-83991715

附件一、服务团队人员名单

姓名	职务/角色	专业	资历	备注
金春国	项目总负责人	结构工程	高级工程师 一级注册建造师 注册造价工程师	深圳建科院
刘丹	技术负责人	建筑学	高级工程师 国家一级注册建筑师	深圳建科院
刘明智	现场负责人 项目负责人	工程管理	高级工程师 注册咨询工程师	深圳建科院
周筱然	执行项目负责人 建筑负责人	建筑学	高级工程师 国家一级注册建筑师	深圳建科院
曾一鸣	造价咨询负责人	项目管理	高级工程师 注册造价工程师 注册咨询工程师 香港测量师	航建
丘国雄	项目总协调	结构工程	高级工程师	深圳建科院
雷婷	商务负责人	结构工程	高级工程师	深圳建科院
陈妙琰	项目秘书	计算机控制		深圳建科院
郑童心	项目秘书	环境能源	硕士	深圳建科院
余涵	执行项目负责人 技术策划负责人	建筑学	国家一级注册建筑师 注册监理工程师 LEED-AP, WELL-AP	深圳建科院
周筱然	建筑负责人	建筑学	同上	深圳建科院
陈亮	技术策划	城市规划	高级工程师	深圳建科院
巫凌琦	技术策划	城市规划	工程师	深圳建科院
张英英	技术策划	城市规划	工程师	深圳建科院
李建勇	技术策划	城市规划	工程师	深圳建科院
钟欣明	合约管理	经济学	博士	深圳建科院
谢雷	绿建技术负责人	建筑环境	高级工程师	深圳建科院
周琪	报建管理	管理	LEED-AP, 助理工程师	深圳建科院
连俊滨	造价工程师	工程造价	工程师	深圳建科院
刘方浩	造价工程师	工程造价	工程师	深圳建科院
王明艳	土建及精装修专业 造价负责人	农建专业	高级工程师 注册造价工程师 注册咨询工程师	航建
罗先金	土建造价工程师	工程管理	注册造价工程师	航建

三、联合体共同投标协议

联合体共同投标协议

致前海科创投控股有限公司：

我方决定组成联合体共同参加该项目的投标,若中标,联合体各成员向招标人承担连带责任。我方授权委托本协议牵头人,代表所有联合体成员参加投标、提交投标文件,以及与招标人签订合同,负责整个合同实施阶段的协调工作。

本投标协议同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标牵头人（盖章）：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：_____

授权委托人（签字或盖章）：_____

单位地址: 深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼 邮编: 518049

联系电话: 0755-23931703 传真: 0755-23931800

分工内容: 本项目的全过程技术咨询与造价咨询均为协助完成项目立项后实施策划、设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的项目管理及技术服务

联合体成员（盖章）： 深圳市航建工程造价咨询有限公司

法定代表人（签字或盖章）： 陈国平

授权委托人(签字或盖章): 王明林

单位地址: 深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 10 层 邮编: 518041

联系电话: 0755-83991715 传真: 0755-83991762

分工内容: 负责项目的全过程造价咨询服务

签订日期: 2020 年 6 月 17 日

深圳市前海建设投资控股集团有限公司

关于“深圳市前海开发投资控股有限公司” 变更为“深圳市前海建设投资控股集团 有限公司”的函

深圳市航建工程造价咨询有限公司：

衷心感谢贵单位一直以来的关心和支持！

根据股东方前海管理局要求，为进一步践行使命定位，满足企业战略发展需要，经深圳市场监督管理局核准，现将“深圳市前海开发投资控股有限公司”名称变更登记为“深圳市前海建设投资控股集团有限公司”（以下简称“前海控股集团”）。

更名后，前海控股集团业务主体和法律关系不变，原签订合同继续有效，原有的合作关系和服务承诺保持不变。即日起，前海控股集团所有对内及对外文件、资料、开具发票、账号、税号等全部使用变更后名称。

因名称变更带来的不便，深表歉意！

敬祝

商祺！

深圳市前海建设投资控股集团有限公司

2021年3月26日



关于深港科技创新生态谷（一期）项目 更名的函

中建宏达建筑有限公司：

“深港科技创新生态谷（一期）”现命名为“前海深港青年梦工场南区”，望知悉。

附件：深地名许字 QH202110012 号



深圳市前海服务集团有限公司

2022年5月11日



（联系人：吴旭，联系方式：13632738092）

招 标 控 制 价

工程名称：前海深港青年梦工场南区施工总承包工程

文件编号：航建 2020-58-ZJ11

建筑面积：209400.90 M²

单方造价：5,266.81 元/M²

招 标 人：中建宏达建筑有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：华南理工大学建筑设计研究院有限公司

招标控制价：壹拾壹亿零贰佰捌拾柒万伍仟叁佰贰拾壹元玖角壹分

¥ 1,102,875,321.91

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：

复 核 人：

资格证号

编 制 人：

资格证号：

编制日期：

2023 年 5 月 22 日



深圳市前海服务集团有限公司

前服务函〔2024〕82号

感谢信

深圳市航建工程造价咨询有限公司：

贵司作为前海深港青年梦工场南区项目的全过程咨询单位，在项目工作中展现了卓越的合作精神和专业能力。贵司项目团队密切关注现场进展，以认真负责的态度和积极主动的服务意识，为项目的造价咨询、合同管理及投资管理提供了坚实的支持，有效支撑了服务集团的项目管理工作。

在成本管控工作中，贵司严控成本目标，在基坑支护及桩基工程、幕墙工程等专业工程的成本管控上，均有突出的表现。特别是在近期施工总承包工程的重计量审核工作中，更是体现了贵司优良的专业素养和良好的执业操守。贵司秉持实事求是的原则，及时、公平、公正地完成了审核工作，将重计量的造价成果控制在合同金额内，得到了集团各部门及相关合作方的高度认同。

在配合技术咨询工作中，在项目桩基工程施工阶段，因地下室两层调整为三层导致基坑支护设计方案需修改，贵司凭借专业知识和实践经验，以高度的责任感，深度参与基坑支护设计方案评审优化，实践证明优化方案技术可行，现阶段成本目标、进度目标均受控。

在此，对贵司做出的成果和贡献予以感谢！项目后续建设任务依然艰巨，望贵司与服务集团继续携手共进，建设好深港青年圆梦平台，为实现深港融合发展做出新的贡献。

深圳市前海服务集团有限公司

2024年9月4日



5.龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务

(2021) 深物业合审第70号

合同编号: RYBL-2Q(前期)014

深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称: 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期
全过程造价咨询服务

工程地点: 深圳市龙华区观澜街道桂花路

委托单位: 深圳市荣耀房地产开发有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

签订日期: 2021 年 4 月 12 日

委托人(以下简称“甲方”)：深圳市荣耀房地产开发有限公司

咨询人(以下简称“乙方”)：深圳市航建工程造价咨询有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方各自权益,保证工作顺利进行,经甲乙双方友好协商,按照《中华人民共和国民法典》,并结合国家建设部、广东省建委和深圳市有关规定及本业务具体情况,签定本合同。

一、项目概况

1. 项目名称: 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期
2. 项目位置: 深圳市龙华区观澜街道桂花路
3. 工程概况: 开发建设工程占地面积 68298.5 平方米, 总建筑面积约 612980 平方米, 计容建筑面积 433640 平方米, 项目共分为一二期开发, 二期项目 02、03 地块为住宅用地, 用地面积约 23760.9 平方米, 建筑面积约 196436.31 平方米, 建筑高度约 150 米, 三层地下室, 为车库和设备用房。04 地块为产业配套用地, 建筑面积约 54126 平方米, 用地面积约 5381.8 平方米, 建筑高度约 150 米, 三层地下室。06 地块为新型产业用地, 建筑面积约 108317 平方米, 用地面积约 10000 平方米, 建筑高度约 100 米, 三层地下室。项目结构类型主要为框剪结构, 装配式建筑。

二、造价咨询服务

1. 服务范围:

甲方委托乙方提供龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期建设工程全过程造价咨询服务。

本项目全过程造价咨询工作范围含各专业工程, 包括但不限于: 土建、给排水、强弱电(含变配电)、智能化、通风空调、消防、电梯、燃气、精装修、幕墙、泛光照明、标识、室外配套、园林景观、销售中心及样板房装修、市政接驳等, 及与本项目相关的其他专业工程。

2. 服务内容:

本项目全过程造价咨询范围及内容包括但不限于:

- 1) 协助委托人完成施工图版目标成本、施工图版合约规划编制;
- 2) 工程概算审核、设计方案测算及优化建议;
- 3) 根据委托人要求, 协助招标文件(指经济条款及经济标书编制要求等)编制、工程量清单(预算、招标控制价)编制、清标、协助合同起草及审核;
- 4) 施工过程中造价管理(含工程进度款的审核、设计变更及现场签证事前测算及事后审核、主要材料设备询价定价)及结算审核;

5) 根据甲方要求, 与施工方核对工程量, 并分析前后差异。

6) 参与项目管理过程、成本管理及工程结算相关的会议, 配合招投标答疑、合同评审、合同变更、设计变更、现场签证及合同争议索赔的鉴定, 参与图纸会审并提出合理化建议;

7) 按照合同和施工图纸, 对实际施工情况进行测量并做好记录, 差异部分以程序文件形式告知甲方, 并依实际施工情况结算;

8) 项目后评估及项目建设经济指标编制及分析;

9) 配合甲方委托的第三方复核及政府造价管理相关部门的结算审核等工作;

根据甲方要求, 安排驻场人员;

10) 完成甲方安排的其他日常相关工作。

2.1. 招投标咨询服务

2.1.1. 乙方根据甲方的招标计划及要求, 编制各项招标计划中需招标项目的招标文件(指经济条款及经济标书编制要求等)。

2.1.2. 按照甲方要求的格式和时间编制工程量清单及预算, 并提交书面和电子版的报告(包括中间计算过程及三维算量模型)(算量计价软件为广联达或斯维尔, 具体由甲方另行指定)。

2.1.3. 参加招标答疑, 负责解答有关经济条款和清单的疑问, 并提交书面和电子版的报告。

2.2. 工程预算(招标控制价)编制、审核

2.2.1. 乙方根据甲方提供的施工图及预算编制要求, 编制施工图预算编制报告提交甲方。

2.2.2. 预算编制报告必须包括预算编制说明、预算书、工程量计算底稿(模型文件、钢筋计算需提交钢筋简图及计算书)、预算书电子版各一式两份, 提交符合要求的经济技术指标分析表。

2.2.3. 预算编制时间及其他要求以甲方委托书为准。

2.2.4. 乙方根据预算报告及施工单位的预算书, 审核施工单位报送工程预算造价, 并编制预算审核报告提交甲方。

2.2.5. 预算审核报告包括预算审核说明、预算审核对照表、调整计算稿、预算审核报告电子版一式两份。

2.2.6. 预算核对时间及要求以甲方委托书要求为准。

2.3. 工程量清单编制

2.3.1. 乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取施工图纸并按甲方委托书的要求完成清

单编制和指标分析,若甲方认为有必要,则乙方还应按甲方的要求与中标单位核对清单工程量。

2.3.2. 工程量清单包括总包招标工程量清单、分包招标工程量清单、甲供材清单。

2.3.3. 以上各类清单必须包括清单编制说明、符合甲方规定格式的工程量清单明细表、计算底稿(钢筋计算需提交钢筋简图及计算书)的文稿及电子版各二份(Excel 表格)。

2.3.4. 工程量清单提交时间及要求按甲方每次委托单要求时间为准。

2.3.5. 各招标工程签订合同后启动合同内工程量清单复核工作,提前进行结算审核工作。

2.4. 变更、签证审核

2.4.1. 乙方必须到工地现场与监理、甲方工程师一起核对签证数量,办理签证结算的初审,并提交与签证相对应的预算书,计算稿及电子版各一式两份。

2.4.2. 乙方必须在每月 30 日前完成施工单位当月已正式报送的变更、签证审核,办理变更、签证的初审,并提交与变更、签证相对应的预算书,计算稿及电子版各一式两份。

2.4.3 乙方必须及时做好变更、签证台账。

2.5. 进度款支付审核

乙方成本人员每月按照合同和甲方的要求核对项目范围内所有工程的进度款(工程量需要在现场同监理、甲方工程师一起核对)的支付,并将结果报甲方项目成本人员审核。

2.6. 竣工结算审核

2.6.1. 乙方领取结算资料,在甲方委托书指定的时间内完成审核及核对,与施工单位共同核对后,递交结算审核报告。

2.6.2. 结算报告包括结算审核说明、结算审核对照表,调整计算稿、结算审核报告电子版一式两份。

2.7. 成本测算(包括但不限于以下指标测算内容)

2.7.1. 结构指标测算

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

2.7.2. 标准精装修测算

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

2.7.3. 景观方案测算

乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取图纸并按甲方委托书的要求完成景观指标

(2021) 深物业合审第70号

6. 甲方有权随时对乙方驻场人员的工作进行检查, 驻场人员不能做与本项目无关的工作。

7. 乙方项目负责人未经甲方同意, 不允许更换; 各专业负责人如无特殊情况不得擅自更换。项目负责人、各专业负责人负责其专业工程的所有商务文件的审核工作(至少参与复审)。

四、乙方日常工作

1. 乙方应编制每月的咨询服务工作计划与总结。

2. 根据甲方提供的招标计划和出图计划安排以下工作: 招标文件编制、工程量清单编制、招投标文件、预算核对、施工图纸会审并做好会议纪要、乙方相关人员安排并及时知会甲方成本部负责人。

3. 乙方有义务帮助并配合甲方完成各项工程造价的测算分析工作并可就具体造价相关问题提出合理化建议。

4. 当工程量清单编制工作完成后, 乙方按甲方要求进行该项目的各项经济分析, 乙方可根据自己的工作经验向甲方提出有关造价管理等方面的建议。

5. 为了有序地开展工程量清单的编制工作, 特设定附件三:《工程造价咨询资料签收单》, 甲方与乙方按上述统一方式开展各项工作。

6. 每月完成项目的签证、变更审核, 并及时催促施工单位提交相关资料, 保证项目的动态成本准确及时。

7. 根据甲方提出的结算计划, 做好竣工结算计划并提交甲方成本部审批, 安排相关人员按时完成竣工结算初审(包括催促施工单位提交结算资料)和核对工作。

五、咨询费用及支付方式

本合同采用固定费率计费, 暂定合同总价为 6,299,000.00 元, (大写: 陆佰贰拾玖万玖仟元整), 增值税税率为: 6%。其中: 合同签署时全过程造价咨询计费基数暂定为 160,000.00 万元, 计费费率为 3.78 (‰), 暂定合同总价为 6,048,000.00 元; 二期基坑支护、土石方及桩基础工程结算审核计费基数暂定为 22,000 万元, 计费费率为 0.05 (‰), 暂定合同总价为 11,000.00 元。

全过程造价咨询服务费用汇总表

项目名称: 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务

序号	阶段	计费基数 (万元)	收费费率 (‰)	金额(元)	备注
----	----	--------------	-------------	-------	----

咨询成果（含电子文档）的所有权归甲方所有。

10. 除甲方书面同意外，乙方及乙方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，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。

九、争议处理

1. 履行合同过程中发生争议，双方无法协商解决时，任何一方均可向甲方公司所在地的人民法院提起诉讼。

十、其他

1. 本合同自甲、乙方法人代表或其委托代理人签字并加盖公章后生效。本合同一式捌份，甲方执伍份，乙方执叁份。

十一、合同附件：

- 附件一：工程预、结算编制依据及要求
- 附件二：工程造价咨询业务委托单
- 附件三：工程造价咨询资料签收单
- 附件四：咨询公司季度考核表
- 附件五：项目人员配置表
- 附件六：咨询公司管理办法
- 附件七：造价汇总表
- 附件八：预算或结算审核成果的格式要求
- 附件九：项目廉洁承诺书

甲方：深圳市荣耀房地产开发有限公司

法定代表人：

或委托代理人：姜维华

地址：深圳市龙华区观澜街道
惠民一路 33-4 号

联系人：

联系电话：

签约日期：2021.4.12

乙方：深圳市航建工程造价咨询有限公司

法定代表人：

或委托代理人：阿强

地址：深圳市福田区振华路飞亚达
大厦附 10 层

联系人：龚翔

联系电话：075583991715

签约日期：2021.4.12

附件五:项目人员配置表

项目人员配置表

序号	拟任职务	姓名	执业资格或职称	专业类型	从业时间	备注 (入本公司时间)
1	项目负责人	曾一鸣	注册造价工程师 (高级工程师)	安装	26	2001.09
2	项目副负责人	罗先金	注册造价工程师 (工程师)	土建	15	2006.11
3	土建负责人	王明艳	注册造价工程师 (高级工程师)	土建	29	2007.09
4	安装负责人	钱忠美	注册造价工程师 (高级工程师)	安装	26	2004.04
5	土建人员	尹康明	注册造价工程师 (工程师)	土建	8	2014.12
6	土建人员	曾汉权	助理工程师	土建	7	2018.04
7	土建人员	李妍君	助理工程师	土建	4	2017.07
8	土建人员	陈静雯	助理工程师	土建	3	2018.08
9	土建驻场工程师	郑增辉	/	土建	4	2018.03
10	土建驻场工程师	曾繁城	/	土建	24	2011.06
11	后备土建驻场工程师	黄妍	/	土建	4	2019.09
12	钢结构	陈驿男	注册造价工程师 (工程师)	土建	10	2012.03
13	安装工程师	林惠强	造价员 (经济师)	安装	24	2004.04
14	安装工程师	陆文锋	造价员	安装	8	2014.08
15	安装工程师	邓小荣	工程师	安装	14	2017.04
16	安装工程师	田蕾	助理工程师	安装	3	2018.07
17	安装工程师	谈锐	助理工程师	安装	3	2019.05
18	幕墙工程师	伍峰	工程师	土建	7	2016.05
19	园林工程师	刘友德	注册造价工程师 (高级工程师)	园林绿化	28	2005.03
20	装饰工程师	林舒聪	造价员 (工程师)	土建	9	2012
21	精装修工程师	谭换弟	注册造价工程师 (助理工程师)	土建	9	2014.07
22	资料员	杜明珠	/	资料管理	1	2020.07
23	后勤负责人	黄珞斯	造价员 (经济师)	农林经济	15	2008.05
后备人员若干						

深圳市
建设工程规划许可证

深规划资源建许字 AG-2022-0015 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市
城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城
市规划要求，准予建设。

特发此证

项目编号： JZ20211635



重要
提示

- 1、本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电
缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
2、基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
3、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2023 年 09 月 02 日；如
因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
5、本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位	深圳市荣耀房地产开发有限公司								
项目名称	蚌岭片区城市更新项目（二期）				用地位置		龙华区观澜街道		
宗地编码	440309403003GB00464				宗地号		A933-0774		
土地使用权出让合同书		深地合字（2022）A008 号			土地预审文件文号				
建设用地规划许可证/规划要点函号				440309202200063					
分期建设项目子项名				蚌岭片区城市更新单元 03 地块		选址意见书		无	
总建筑面积 ㎡	计规定容积率建 筑面积㎡	建筑覆盖率 (一/二级)	绿化覆盖 率	建筑最高高 度 m	最大层数 (地上/下)	栋数	机动车停车位 (地上/下)	非机动车停车位 (地上/下)	
92775.00	61110.00	35.00/12.40	40.01	150.00	50/3	1	0/710	176/0	
本期建筑面积及分配		建筑功能		建筑面积㎡			地上核增		
		规定	核减			建筑功能	建筑面积㎡		
计容积率建 筑面积 6391 8.00㎡	地上	住宅建筑	59110	0	59110	架空绿化休闲	1360		
		商业建筑	2000	0	2000	消防避难空间	1346		
		合计	61110	0	61110	合计	2808		
	地下								
		合计							
不计容积率 建筑面积	地下核 增建筑 面积	公用设备用房	2766						
		共用停车库	26091						
		合计	28857						
本期住宅户型比例		总量			户型套内建筑面积<90㎡		占总量比例		
户数		558 户（其中保障性住房 0 户）			372 户		66.67%		
建筑面积		58957㎡（其中保障性住房 0㎡）			36250.98㎡		61.49%		
附件	1、总平面图；2、各层建筑平面图（包括地下室、屋面平面）；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专篇								
备注	1、本证及总图、核增专篇复印件应现场对外开放位置张贴公布。2、本地块为蚌岭片区城市更新单元 03 地块。3、住宅含物业服务用房 153 平方米，物业服务用房建成后产权归全体业主所有。4、本项目海绵城市专篇自评结论显示海绵城市设计年径流总量控制率完成值达 72%，本项目绿色建筑专篇自评结论显示满足国家二星级标准，本项目装配式设计专篇自评技术评分满足《深圳市装配式建筑评价规则》相关要求，建设中应严格落实。5、本地块配建不少于 1000 平方米公共开放空间，需 24 小时无条件对公众开放。6、本地块与 02 地块之间设置两层地下车行通道，通道设计应满足消防、设备管线敷设、人防设计等规范要求。7、本项目停车位充电桩 213 个（其余全部预留充电条件），无障碍车位 15 个，需按规定设置非机动车充电设施，建设中按要落实。8、本项目 90/70 户型面积和套数占比未扣除回迁房，经选房确认扣除后仍满足 90/70 政策要求，否则不予规划验收。本项目住宅户型和套数比例，以更新单元为单位进行内部平衡。9、本项目各类建设行为均不得超出宗地红线范围（包括外圈地线铺设及绿化种植等）。10、该项目位于地质灾害中易发区，该项目的配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用，请住建部门在办理《建设工程施工许可证》和工程竣工验收时予以落实。11、建设单位已承诺本项目严格按照建设工程规划许可报建图纸实施。12、本项目需落实《深圳市人民政府办公厅关于印发加快推进建筑信息模型(BIM)技术应用的实施意见(试行)的通知》（深府办函〔2021〕103 号）的相关要求。								
验线记录									

招 标 控 制 价

工程名称：龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期

施工总承包工程

文件编号：航建 2021-16-ZJ01 修

建筑面积：365,632.77M²

单方造价：4141.08 元/M²

招 标 人：深圳市荣耀房地产开发有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市华辉装饰工程有限公司

招标控制价：壹拾伍亿壹仟肆佰壹拾壹万叁仟陆佰零伍元陆角壹分

¥ 1,514,113,605.61

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管：

复 核 人：

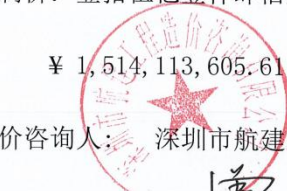
编 制 人：

编制日期：

资格证号：

资格证号：

2022 年 04 月 06 日



造价咨询（工程施工阶段）履约评价表

项目名称：观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务

咨询公司：深圳航建工程造价咨询有限公司

序号	分项内容	满分 分值	评 价 标 准	得分
一	人员配备	15		
1	人员数量 要求	4	优秀4分：配备的编制人员的数量满足合同及招标文件的要求； 不合格0分：配备的编制人员的数量不满足合同及招标文件的要求。	4
2	专业配置 要求	5	优秀4.5-5分：配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员非常稳定； 良好3.5-4分：配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员比较稳定； 合格2.5-3分：配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定； 不合格0分：配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定。	5
3	项目负责 人要求	6	优秀5.5-6分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平； 良好4-5分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、比较好的组织协调能力和比较专业的业务水平； 合格3-3.5分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平； 不合格0分：配备的项目负责人不固定或该负责人不具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平。	6
二	履约质量	60		
4	施工过程 造价控制	25	优秀20-25分：能够及时主动认真地按委托人要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证，认真地编制投资控制形象进度表，能及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议； 良好 14 - 19 分：基本能够及时主动认真地按委托人要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证，比较认真地编制投资控制形象进度表能够比较及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议； 合格 8 - 13 分：基本能够按委托人要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证，基本认真地编制投资控制形象进度表，不能及时、主动地发并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议	23

			不合格 0 分: 不能够按委托人要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证, 不认真地编制投资控制形象进度表, 不能及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议。	
5	驻场服务情况	5	优秀 4.5 - 5 分: 驻现场代表能够积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作; 良好 3.5 - 4 分: 驻现场代表能够比较积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作; 合格 2.5 - 3 分: 驻现场代表能够基本积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作; 不合格 0 分: 驻现场代表不能够积极主动、认真廉洁地办现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作	5
6	工程量清单编制质量	25	优秀 20 - 25 分: 清单项目编制齐全, 分类清楚, 无漏项, 工程准确率在 97%以上 (不含97%); 良好 14-19 分: 清单项目编制比较齐全, 分类比较清楚, 无重大漏项, 工程量准确率在 95%-97%之间 (不含 95%); 合格 8-13 分: 清单项目编制基本齐全, 分类基本清楚, 无重大漏项, 工程量准确率在90% -95%之间 (不含 90%); 不合格 0 分: 清单项目编制不够齐全, 分类不够清楚, 有重大漏项, 工程量准确率在90 %以下 (含90 %)。	22
7	造价文件	5	优秀 5 分: 能够按照合同要求提交完整的资料; 不合格 0 分: 不能够按照合同要求提交完整的资料。	5
三	履约时间	8		
8	工作时间	8	优秀 7-8 分: 能够及时地按照合同要求完成各阶段的工作; 良好 5-6 分: 能够比较及时地按照合同要求完成各阶段的工作; 合格 4-4.5 分: 能够基本及时地按照合同要求完成各阶段的工作; 不合格 0 分: 不能够及时按照合同要求完成各阶段的工作。	8
四	履约配合	17		
9	配合情况	10	优秀 9-10 分: 项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、派人参加招标答疑会、结算完成后主动地协助本司进行经济技术指标分析、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作; 良好 7 - 8 分: 项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜派人参加标答疑会、结算完成后比较主动地协助本司进行经济技术指标分析、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作; 合格 5 - 6 分: 项目负责人基本能够认真主动地按合同要求到工	9



			地现场解决有关造价事宜、派人参加招标答疑会结算完成后基本主动地协助本司进行经济技术指标分析基本认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作； 不合格 0 分：项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、派人参加招标答疑会，结算完成后不够主动地协助本司进行经济技术指标分析、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	
10	保密工作	7	合格2分：在没有得到相应许可的情况下，不对外公开涉及任何机密的资料； 不合格0分：在没有得到相应许可的情况下，对外公开涉及任何机密的资料但未造成不良影响或严重后果。	7
五	直接判定为履约不合格行为			
11			在没有得到相应许可的情况下，对外公开涉及任何机密的资料并造成不良影响或严重后果	无
12			串通施工、监理等单位弄虚作假	无
13			由于造价咨询单位原因造成项目实际结算总造价超批复概算，或造价咨询单位对在建项目可能出现超概情况未及时预警并书面提出相应举措而导致项目投资失控出现超概情况	无
14			擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务	无
15			两次（无论是否同一项目）被公司书面严重警告（两次书面警告自动升级为一次书面严重警告）	无
	合计	100	94分	
履约考核时间		2024年年度（2024年1月1日-2024年12月31日） 本年度驻场两人		
评价人员签字		邱正明 		
建设单位				

深圳市物业发展(集团)股份有限公司文件

深物业〔2023〕50号

深圳市物业发展(集团)股份有限公司关于 2022年第四季度建设工程合作供应商 履约评价结果的通报

集团总部各部(室)、各所属企业:

根据《深圳市物业发展(集团)股份有限公司建设工程合作供应商履约评价管理办法》(深物业〔2021〕158号)(以下简称“供应商履约管理办法”)有关工作要求,集团组织相关部室及所属单位,开展了2022年第四季度合作供应商履约评价工作,对设计、施工、监理、全过程咨询、造价咨询、勘察、工程监测、材料设备供货(安装)、其他咨询服务单位等9类供应商进行了合同履约评价。现就有关情况通报如下:

- 1 - / 13

一、履约评价过程

各单位对第四季度正在履约的合同进行统计，共有 92 家供应商，涉及 115 份合同。根据集团供应商履约管理办法规定，集团工程管理部组织集团设计管理部、成本合约部、工程管理部、监理公司 4 个参与单位，及皇城地产、荣耀地产、城市更新、商业运营、国贸物管 5 个使用单位，对供应商合同履行情况开展了评价，并根据管理办法的分数计算公式，得出各供应商评价得分。对同时承接多个项目的供应商，按照各合同履行评价得分的平均分作为该供应商履约评价最终得分。对于施工、监理类供应商履约评价计分按权重汇总投控公司和集团公司第三方质量、安全检查评价分值：若本季度施工、监理类供应商同时参加投控公司、集团公司质量或安全第三方检查评价，则取平均值为该项分值；若该季度施工、监理类供应商未参加投控公司、集团公司质量或安全第三方检查评价，则以评分结果为最终得分。具体详见附件。

二、履约评价结果

通过对本季度正在履约的 115 份合同进行评价，共涉及 92 家供应商(个别单位承接了多个项目合同)，其中设计类 25 家，施工类 33 家，监理类 1 家，全过程咨询类 1 家，造价咨询类 6 家，勘察类 2 家，工程监测类 6 家，设备供货（安装）类 6 家，其他服务咨询单位 12 家。

履约评价等级为“优秀”的供应商有 9 家，“良好”的 73 家，“合格”的 10 家，优良率为 89%。各类供应商的履约评价整体

平均分为 85.03。各类供应商季度履约评价等级占比及平均分见下表：

建设工程合格供应商履约评价等级占比及平均分

供应 商类 型	设计类		施工类		监理类		全过程咨 询类		造价咨询类		勘察类		工程监测 类		设备供货 (安装)		其他咨询 服务类		合计	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比
优秀	1	4%	1	3%					3	50%	1	50%	3	50%					9	10%
良好	22	88%	25	76%	1	100%	1	100%	2	33%	1	50%	3	50%	6	100%	12	100%	73	79%
合格	2	8%	7	21%					1	17%									10	11%
数量 汇总	25		33		1		1		6		2		6		6		12		92	
平均分	85.66		83.37		86.45		84.55		85.38		88.00		87.91		84.24		86.52		85.03	

从第四季度履约评价结果来看，本季度无不合格供应商，合格供应商为 10 家，分别是（按分数由高到低排列）：深圳市飞铃智能系统集成有限公司、深圳中维装饰（集团）股份有限公司、广东宏邦建设集团有限公司、深圳市大森设计有限公司、江苏邗建集团有限公司/扬州市城市规划设计研究院有限责任公司、深圳市优博建筑设计咨询有限公司、中建三局第二建设工程有限责任公司、深圳市设计装饰工程有限公司、深圳市鼎兴工程造价咨询有限公司、深圳市华懋建设工程有限公司，使用单位应重点关注该 10 家供应商，如仍在合作，需加大监管力度。

特此通报。

附件：深物业 2022 年第四季度建设工程合作供应商履约评价结果排名汇总表

(此页无正文)

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023年2月24日



(联系人: 范永辉 联系电话: 82212994)

抄送: 集团公司领导

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 综合办公室

2023年2月28日印发

附件:

深物业 2022 年第四季度建设工程合作供应商履约评价结果排名汇总表

供应 商 类 型	供应（承包）商名称	合同号	合同名称	评分合 计	第三方质量 检查得分	第三方安全 检查得分	评价 最终得分	评价等 级	名次
设计单位	深圳壹创国际设计股份有限公司	HC-SJ-GM(2022)-007	光明（A606-0258）地块项目装配式建筑设计咨询服务	90.20			90.20	优秀	1
设计单位	深圳中技绿建科技有限公司	HC-SJ-HM(2022)-011	虎门镇 2021WR023 地块项目绿色建筑、海绵城市设计	89.80			89.60	良好	2
设计单位	深圳中技绿建科技有限公司	HC-SJ-HM(2022)-012	虎门镇 2021WR023 地块项目装配式建筑设计咨询服务	89.40					
设计单位	常州市建筑科学研究院集团股份有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-001	江苏省扬州市 GZ342 地块项目（一期）基坑支护设计服务合同	89.20			89.20	良好	3
设计单位	广州地质勘察基础工程有限公司	HC-SJ-HM(2022)-003	虎门镇 2021WR023 地块项目基坑支护设计合同	89.00			89.00	良好	4
设计单位	东莞市城规规划设计院	HC-SJ-HM(2022)-014	虎门镇 2021WR023 地块项目路口设计合同	88.60			88.60	良好	5
设计单位	广州亚泰建筑设计院有限公司	(2022)【YTH】合字第 6 号	燕子湖公司办公室室内装修设计服务	88.40			88.40	良好	6
设计单位	深圳永恒光智慧科技集团有限公司	HC-SJ-HM(2022)-017	虎门镇 2021WR023 地块项目泛光照明设计合同	88.00			88.00	良好	7
设计单位	深圳市麦地物联股份有限公司	HC-SJ-HM(2022)-018	虎门镇 2021WR023 地块项目智能化二次设计合同	88.00			88.00	良好	7
设计单位	深圳市工勘岩土集团有限公司	HC-SJ-GM(2022)-001	光明玉璫 A606-0258 地块项目基坑支护设计	87.20			87.20	良好	9
设计单位	广州观致装饰设计有限公司	HC-SJ-HM(2022)-007	东莞虎门项目营销中心装修设计合同	87.80			87.10	良好	10
设计单位	广州观致装饰设计有限公司	HC-SJ-GM(2022)-010	深圳光明玉璫项目营销中心装修设计合同	86.40					
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-GM(2022)-006	深圳光明玉璫项目景观设计合同	87.00					
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-004	深物业扬州瘦西湖科创城项目 A 地块景观设计	87.00			87.00	良好	11
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-005	深物业扬州瘦西湖科创城项目 C 地块景观设计	87.00					

- 5 -

供应 商 类 型	供应（承包）商名称	合同号	合同名称	评分合 计	第三方质量 检查得分	第三方安全 检查得分	评价 最终得分	评价等 级	名次
施工单位	江苏邦建集团有限公司/扬州市城市规划设计研究院有限责任公司	YZWH-1Q（施工）001	扬州 GZ342 地块（一期）项目 EPC 总承包合同	86.16	67.00	68.69	78.83	合格	30
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	WY-PC（施工）006	福昌大厦二期福汇华庭项目施工总承包工程	78.49			78.49	合格	31
施工单位	深圳市设计装饰工程有限公司	SGKC-LXGC061-2292	深圳湾科技生态园一区 1B 栋 3 层物业管理用房装饰装修工程合同	74.67			74.67	合格	32
施工单位	深圳市华慧建设工程有限公司	SGKC-LXGC07-2211	深圳湾创业投资大厦停车场地坪漆修复施工项目合同	69.24			69.24	合格	33
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	WY-PC（前期）012	福昌大厦二期福汇华庭工程监理服务	87.94					
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	DQWH-（前期）007	东莞市物合置业有限公司虎门镇 2021WR023 地块项目建设工程监理服务	89.99	82.72	83.00	86.45	良好	1
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	(2022) 深物业合审第 19 号	A606-0258 光明玉璫项目工程监理服务	89.44	79.28	87.25			
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	RYBL-2Q（前期）001	龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期工程监理服务	86.17	77.60	82.75			
全过程咨 询类	深圳市物业工程建设监理有限公司/ 江苏唯诚建设咨询有限公司	YZWH-1Q（前期）007	扬州 GZ342 地块（一期）项目全过程工程咨询服务合同	93.59	70.00	72.00	84.55	良好	1
造价咨询 单位	深圳市丰浩达工程项目管理有限公司	(2021) 深物业合字第 19 号	福昌大厦二期工程及福民“嘉寓”项目装修改造工程结算审核造价咨询服务	94.29			94.29	优秀	1
造价咨询 单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司	虎门（前期）006	东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造价咨询服务	93.06			90.36	优秀	2
造价咨询 单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司	RYBL-2Q（前期）014	龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务合同	87.67					
造价咨询 单位	深圳市国际招标有限公司	(2022)【深物业运营】合字第 25 号	深圳市深物业商业运营有限公司 2022 年度造价咨询服务合同	90.00			90.00	优秀	3
造价咨询 单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公 司	(2021) 深物业合字第 84 号	徐州半山御景二期项目总包结算审核造价咨询服务	84.44			84.44	良好	4

- 10 -

6.深圳长圳公共住房及附属工程项目造价咨询服务

2018-69
3

合同编号: CZXMF-BHT-QT-2018-036

深圳长圳公共住房及附属工程项目 建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 深圳长圳公共住房及附属工程项目

工程地点: 深圳市光明新区

委托单位: 中建科技有限公司深圳分公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

中
建
科
技
有
限
公
司
深
圳
分
公
司
工
程
造
价
咨
询
有
限
公
司

第一部分 协议书

中建科技有限公司深圳分公司（以下简称委托人）与深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称咨询人）经过协商达成一致，签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程造价咨询服务：

1、工程名称：深圳长圳公共住房及附属工程项目造价咨询服务

2、工程地点：深圳长圳公共住房及附属工程项目位于深圳市光明新区，光侨路与科裕路交汇处东北侧

3、项目概况：

深圳长圳公共住房及附属工程项目占地面积 20.76 万 m²，总建筑面积约 115 万 m²；住宅建筑面积 76 万 m²（不少于 9500 套）；商业建筑 6.5 万 m²；公共配套设施 3.2 万 m²；地下 1-2 层，深度约 5-10m，建筑面积约 30-35 万 m²；地上建筑约 25 栋，多层建筑高度约 10-20m，高层建筑高度约 100-150m；结构形式框剪；涂料外墙；其他：30m 宽市政道路约 350m（含跨河道桥梁），12m 宽城市支路约 400m，小区内的车库涵洞 2 个，车行桥梁 1 座，人行天桥 3 座

本合同服务内容为 D-2 区 5#楼、6#楼、车库；D-3 区 7A#楼、8#楼~10#楼、7B#楼、7C#楼、11A#楼、11B#楼、11C#楼、幼儿园、车库；C 区 12#楼~ 14#楼；建筑面积约为 558617.90 m²，其中地上建筑面积 438603.26 m²，地下建筑面积 120014.64 m²。

4、服务范围：

全过程造价咨询（主要服务内容为：A 外部：项目设计概算编制需完成政府审核，达到委托方指标要求，过程中签证变更的上报以及预算的编制，结算完成政府审计。B 内部：完成全专业施工图预算及为委托方招标提供标底；并配合委托方完成总分包工程量核对。

分包结算之工程量由委托方同咨询公司核对，再由委托方跟总包及分包单位进行结算，在结算过程中，如需咨询公司参与争议讨论，咨询公司不得拒绝。

咨询人出具的成果文件供委托人内部使用，对外报告由委托人出具。

二、咨询服务内容：

a.建设工程概算编制（审核），需完成政府审核，达到委托方指标要求；

- b.建设工程预算编制（审核），按照委托方合同价格编制施工图预算；
- c.建设工程结算编制（审核），咨询方主导完成政府审计及结算工作；总分包结算工作由委托方主导，咨询方配合委托方完成即可；
- d.建设工程招标工程量清单及标底编制（审核），在甲方招标前提供工程量清单及标底；如相关招标工作已完成，咨询方需根据委托方招标情况尽快编制施工图预算以确定分包造价。目前常规模式招标事项为：高低压变配电、消防、燃气、空调、泳池设备及供应、厨房设备及供应等；而精装修、园林景观、弱电智能化、标识、泛光照明为小 EPC 招标模式。
- e.针对于政府的工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。
- f.进度款（政府）的申报及跟踪。

三、咨询酬金：

咨询酬金按下列方式计算（均含税金在内）：

①咨询酬金（含增值税，不含奖励及驻场服务费用）为（大写）贰佰万元整（¥：2,000,000.00 元）。

暂定驻场服务时间为 33 个月（驻场服务费 25,000.00 元/月，合计 825,000.00 元），驻场时间依据实际结算。

总合同额暂定为：

（小写）不含税价人民币：2,665,094.34 元，增值税人民币 159,905.66 元，增值税率：6%，含税价人民币：2,825,000.00 元。

（大写）：不含税价人民币：贰佰陆拾陆万伍仟零玖拾肆元叁角肆分，增值税人民币：壹拾伍万玖仟玖佰零伍元陆角陆分，含税价人民币：贰佰捌拾贰万伍仟元。

其中：咨询单价中包含咨询人为完成咨询服务工作所需要的驻场咨询师办公用具、住宿、伙食、通信及交通等所有费用；工程建筑面积以房屋竣工验收合格后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准。

② 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成，其中基本酬金占 90%，浮动酬金占 10%。浮动酬金的具体计算方式详见本合同专用条件第二十一条。

③ 咨询人的合理化建议或利用其自身专业优势从建设单位争取的利益，奖励原则按下表计算：

委托人：中建科技有限公司深圳
有限公司（盖章）

地址：深圳市南山区华泰路培训大厦
3楼

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

咨询人：深圳市航建工程造价咨询
有限公司

地址：深圳市福田区振华路飞亚达大
厦附10层

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

合同签订时间：2019年1月25日

合同签订地点：深圳.南山区

如因其他原因需要顺延，经委托人同意，按合同附件 3 的通知要求提交咨询成果。

(8) 咨询服务起止时间：从本工程筹建时起至本工程确定竣工结算价格并完成结算报告的时间为限。

第七条 双方约定的委托人应提供的建设工程造价咨询材料：项目施工图纸、招标文件及其他计价相关资料。

提供资料时间：根据项目进度需要。

第八条 委托人应在 3 日内对咨询人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。

第九条 委托人授权的本咨询项目负责人，姓名曾一鸣，其主要职责：造价咨询成果文件审核。业务代表，姓名曾汉权，其主要职责：造价咨询指令的发出及现场事宜处理。

第二十一条 委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付咨询人的服务酬金。

1、酬金计算

[X] 委托人确认咨询业务成果后/天内，办理酬金结算，酬金结算完成后/天内支付酬金总额的 95%，当工程项目完成结算并且证实咨询结果无重大漏项等质量问题或其质量问题较轻微且未给委托人造成实际经济损失的，在咨询人归还委托人提供的所有有关资料后，即可在/天内付清剩余酬金。

[√] 采用全过程造价咨询服务：咨询费用以基本酬金+浮动酬金的方式计算，其中基本酬金占 90%，浮动酬金占 10%。各阶段支付的金额按以下公式计算：

基本酬金=Σ（2,000,000 元×各评价项占比×90%）；

浮动酬金=Σ（2,000,000 元×各评价项占比×10%×评级系数）；

上式中，“各评价项占比”依据合同附表 2 取值；

“评级系数”根据工程阶段的不同，采用不同的考核表进行评分。各阶段采用的评价表如表 1 所示。

表 1 各阶段浮动酬金咨询费用评价占比及对应评价表

序号	阶段	比例	评价表
1	设计阶段	15%	附表 1-1
2	施工图及招标阶段	50%	附表 1-2/1-3

7.东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造价咨询服务

(2022) 深物业合审第4号

7021-56

合同编号：虎门（前期）006

建设工程造价咨询服务合同

工程名称：东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造
价咨询服务

工程地点：东莞市虎门镇赤岗社区

委托单位：东莞市物合置业有限公司

咨询单位：深圳市航建工程造价咨询有限公司

签订日期：2022 年 1 月 26 日

委托人(以下简称“甲方”)：东莞市物合置业有限公司

咨询人(以下简称“乙方”)：深圳市航建工程造价咨询有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方各自权益,保证工作顺利进行,经甲乙双方友好协商,按照《中华人民共和国民法典》,并结合国家建设部、广东省建委和东莞市有关规定及本业务具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称:虎门镇 2021WR023 地块(暂定)

2. 项目位置:东莞市虎门镇赤岗社区

3. 工程概况:建设总用地面积约 51687.93 平方米,拟建总建筑面积约 169183.48 平方米。建筑高度不超 60 米,住宅建筑为主,配套幼儿园,群楼少量商业,二层地下室,为车库和设备用房(最终建设规模以相关批复文件为准)。项目结构类型主要为框剪结构,装配式建筑。

二、造价咨询服务

1. 服务范围:

本项目将于初步设计完成后,拟采用工程总承包(EPC)模式进行发包。

本项目全过程造价咨询工作范围含各专业,包括但不限于:土建、给排水、强弱电(含变配电)、智能化、通风空调、消防、电梯、燃气、精装修、幕墙、泛光照明、标识、室外配套、园林景观、销售中心及样板房装修、市政接驳、户内批量精装修等,与本项目相关的其他专业工程的造价咨询全过程服务。

2. 服务内容:

本项目全过程造价咨询范围及内容包括但不限于:

2.1. 招标咨询

2.1.1. 协助委托人完成方案版目标成本、施工图版目标成本、施工图版合约规划编制;

2.1.2. 协助招标文件编制、清标、协助合同起草及审核;

2.1.3. 协助招标人及 EPC 承包人依法招标的招标文件进行审核,并配合招标人做好各项工程招标工作;

2.1.4. 乙方根据甲方的招标计划及要求,编制各项招标计划中需招标项目的招标文件(指经济条款及经济标书编制要求等);

2.1.5. 参加招标答疑, 负责解答有关经济条款和清单的疑问, 并提交书面和电子版的报告。

2.2. 概算编制

2.2.1. 设计方案测算及优化建议;

2.2.2. 工程概算编制。

2.3. 清单、预算编制(招标控制价、施工图预算等)

2.3.1. 根据委托人要求, 编制工程总承包(EPC) 招标控制价;

2.3.2. 对由 EPC 承包人负责招标的项目招标控制价的审核;

2.3.3. 按照甲方要求的格式和时间编制工程量清单及预算, 并提交书面和电子版的报告(包括中间计算过程及三维算量模型)(算量计价软件为广联达或斯维尔, 具体由甲方另行指定);

2.3.4. 乙方根据甲方提供的初步设计图、施工图及预算编制要求, 编制初步设计图、施工图预算编制报告提交甲方;

预算编制报告必须包括预算编制说明、预算书、工程量计算底稿(模型文件、钢筋计算需提交钢筋简图及计算书)、材料设备提供不少于 3 家单位的询价定价材料或同类项目合同价格、预算书电子版各一式两份, 提交符合要求的经济技术指标分析表;

2.3.5. 预算编制时间及其他要求以甲方委托书为准;

2.3.6. 乙方根据预算报告及施工单位的预算书, 审核施工单位报送工程预算造价, 并编制预算审核报告提交甲方;

2.3.7. 预算审核报告包括预算审核说明、预算审核对照表、调整计算稿、预算审核报告电子版一式两份;

2.3.8. 预算核对时间及要求以甲方委托书要求为准;

2.3.9. 乙方在接到甲方通知后到甲方公司领取初步设计图、施工图纸并按甲方委托书的要求完成清单、预算编制和指标分析, 阶段性施工需要, 乙方还应按甲方的要求与中标单位核对清单工程量、预算造价;

2.3.10. 工程量清单包括总包招标工程量清单、分包招标工程量清单、甲供材清单;

2.3.11. 以上各类清单必须包括清单编制说明、符合甲方规定格式的工程量清单明细表、计算底稿(钢筋计算需提交钢筋简图及计算书)的文稿及电子版各

二份 (Excel 表格);

2.3.12. 工程量清单提交时间及要求按甲方每次委托单要求时间为准;

2.3.13. 总承包工程分阶段进行施工图预算的编制、审核工作;

2.3.14. 各招标工程签订合同后启动合同内工程量清单复核工作, 提前进行结算审核工作。

2.4. 施工过程造价管理(含工程总承包(EPC)及各分包工程)

2.4.1. 施工过程中造价管理(含阶段性施工图预算编制与审核、工程进度款的审核、设计变更及现场签证事前测算及事后编制、审核、主要材料设备询价定价)及竣工结算编制、审核;

2.4.2. 根据甲方要求, 与施工方核对工程量, 并分析前后差异;

2.4.3. 参与项目管理过程、成本管理及工程结算相关的会议, 配合招投标答疑、合同评审、合同变更、设计变更、现场签证及合同争议处理、索赔的鉴定, 参与图纸会审并提出合理化建议;

2.4.4. 按照合同和施工图纸, 对实际施工情况进行测量并做好记录, 差异部分以程序文件形式告知甲方, 并依实际施工情况进行确认;

2.4.5. 对甲方或设计单位考虑中的变更建议, 及时估算变更费用, 并提供材料、设备等价格信息及符合合同约定及经济合理性建议, 以供甲方决策;

2.4.6. 乙方必须到工地现场与监理、甲方工程师一起核对签证数量, 办理签证结算的初审, 并提交与签证相对应的预算书, 计算稿及电子版各一式两份;

2.4.7. 乙方必须在每月 30 日前完成施工单位当月已正式报送的变更、签证审核, 办理变更、签证的初审, 并提交与变更、签证相对应的预算书, 计算稿及电子版各一式两份;

2.4.8. 乙方必须及时做好变更、签证、付款台账;

2.4.9. 乙方成本人员每月按照合同和甲方的要求核对项目范围内所有工程的进度款(工程量需要在现场同监理, 甲方工程师一起核对)的支付, 并将结果报甲方项目成本人员审核。

2.5. 结算编制、审核

2.5.1. 乙方领取结算资料, 在甲方委托书指定的时间内完成编制、审核及核对, 与施工单位共同核对后, 递交结算审核报告。

2.5.2. 结算报告包括结算编制、审核说明、结算审核对照表, 调整计算稿、结算审核报告电子版一式两份。

资料签收单》，甲方与乙方按上述统一方式开展各项工作。

6. 每月完成项目的签证、变更审核，并及时催促甲方成本人员提交相关资料，保证项目的动态成本准确及时。

7. 根据甲方提出的结算计划，做好竣工结算计划并提交甲方成本部审批，安排相关人员按时完成竣工结算初审（包括催促甲方成本人员提交施工单位的结算资料）和核对工作。

五、咨询费用、支付方式、结算及合作期限

本合同采用固定费率计费，合同签署时全过程造价咨询计费基数暂定为 98000.00 万元，计费费率为（3%），暂定合同总价为 294.00 万元，（大写：贰佰玖拾肆万元），增值税税率为：6%。

咨询费结算时计费基数为以甲方委托的第三方审核机构核定（如法律法规另有规定的，按有关法律法规规定执行）的并经甲方与施工方确认的对应合同范围的建安工程费结算价为准。

全过程造价咨询服务费用表

项目名称：东莞市虎门镇 2021WR023 地块全过程造价咨询服务

序号	阶段	计费基数 (万元)	收费费率 (%)	暂定合同价(万元)	备注
1	全过程造价咨询	98000.00	3	294.00	

备注：

（1）计费基数为暂定数，各阶段费率中包含完成本项目相关的所有建造有关的基坑支护、土方、结构、建筑、水电安装、人防、公共区域及样板房装饰装修、防水、消防、电梯、室外园林工程、高低压变配电、智能化、有线电视及光纤入户、三网合一、燃气、空调、幕墙工程、铝合金门窗、栏杆、泛光照明、户内批量精装修等所有工程内容的全过程造价咨询服务所需的费用；及甲供材料（如有）数量规格的统计及询价工作。

（2）本工程咨询费包括但不限于完成本项目全过程造价咨询服务所需的人员工资和福利、保险、材料费、机械费、设备费、措施费、文本印刷费、差旅费、调研费、专家咨询费、会议费、现场生活条件、交通费、办公设施和设备、通讯设备、管理费、利润、税金等与本合同全部咨询内容有关的一切费用。

(2022) 深物业合审第 4 号

甲方：东莞市物合置业有限公司

法定代表人：

或委托代理人：

地址：

联系人：陈国祥

联系电话：0755-83693990

签约日期：2022.1.26

乙方：深圳市航建工程造价咨询有限

公司

法定代表人：

或委托代理人：

地址：深圳市福田区振华路飞亚达

大厦附 10 层

联系人：龚翔

联系电话：075583991715

签约日期：

			现超概情况未及时预警并书面提出相应举措而导致项目投资失控出现超概情况	
12			擅自转包或未经同意分包全部或部分咨询业务	
13			两次（无论是否同一项目）被公司书面严重警告（两次书面警告自动升级为一次书面严重警告）	
	合计	100		

附件五:项目人员配置表

项目人员配置表

在本项目中 职务	姓名	职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目负责人	曾一鸣	高级工程师	主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务） 1995年7月~2001年2月 中建二局安装公司深圳分公司 从事技术负责、预结算、现场管理 职务：项目经理、项目副经理、项目总工 2001.2~今 深圳市航建工程造价咨询有限公司 预结算 副总经理 业绩经验：长圳保障性住房一二期、深圳湾科技生态园、中航天逸花园、鹏瑞深圳湾壹号广场项目南地块三期、深圳地铁前海车辆段上盖保障性住房主体工程、众冠时代广场
土建负责人	王明艳	高级工程师	主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务） 1992.08~2001.04 山东鲁班建设集团总公司第三工程公司 预算室主任 2001.05~2007.08 山东同泰大明工程造价咨询有限公司 预结算工程造价部副主任 2007.09~今 深圳市航建工程造价咨询有限公司 预结算 专业主任 业绩经验：深圳湾科技生态园、中航天逸花园、深圳地铁前海车辆段上盖保障性住房主体工程、众冠时代广场
安装负责人	曾一鸣	高级工程师	主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务） 1995年7月~2001年2月 中建二局安装公司深圳分公司 从事技术负责、预结算、现场管理 职务：项目经理、项目副经理、项目总工 2001.2~今 深圳市航建工程造价咨询有限公司 预结算 副总经理 业绩经验：长圳保障性住房一二期、深圳湾科技生态园、中航天逸花园、鹏瑞深圳湾壹号广场项目南地块三期、深圳地铁前海车辆段上盖保障性住房主体工程、众冠时代广场
现场牵头工程师	尹康明	工程师	主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务） 2013.07~2013.11 南昌华南城 预结算 造价员 2014年12月~今 深圳市航建工程造价咨询有限公司 预结算 土建工程师

招 标 控 制 价

工程名称：东莞市物合置业有限公司虎门镇 2021WR023 地块项目工程总承包

文件编号：航建 2021-56-ZJ01

建筑面积：165,700.78 M²

单方造价：5,177.05 元/M²

招 标 人：东莞市物合置业有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

招标控制价：捌亿伍仟柒佰捌拾肆万壹仟肆佰零叁元贰角肆分

¥857,841,403.24

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人：陈驿男

A11214400008998
深圳市航建工程造价咨询有限公司
有效期至：2025年09月25日

编制人：陈驿男

编制日期：尹康明

A11204400001989
深圳市航建工程造价咨询有限公司
有效期至：2024年09月16日

资格证号：

资格证号：

2022 年 1 月 24 日

深圳市物业发展(集团)股份有限公司文件

深物业〔2023〕50号

深圳市物业发展(集团)股份有限公司关于 2022年第四季度建设工程合作供应商 履约评价结果的通报

集团总部各部(室)、各所属企业:

根据《深圳市物业发展(集团)股份有限公司建设工程合作供应商履约评价管理办法》(深物业〔2021〕158号)(以下简称“供应商履约管理办法”)有关工作要求,集团组织相关部室及所属单位,开展了2022年第四季度合作供应商履约评价工作,对设计、施工、监理、全过程咨询、造价咨询、勘察、工程监测、材料设备供货(安装)、其他咨询服务单位等9类供应商进行了合同履约评价。现就有关情况通报如下:

- 1 - / 13

一、履约评价过程

各单位对第四季度正在履约的合同进行统计，共有 92 家供应商，涉及 115 份合同。根据集团供应商履约管理办法规定，集团工程管理部组织集团设计管理部、成本合约部、工程管理部、监理公司 4 个参与单位，及皇城地产、荣耀地产、城市更新、商业运营、国贸物管 5 个使用单位，对供应商合同履行情况开展了评价，并根据管理办法的分数计算公式，得出各供应商评价得分。对同时承接多个项目的供应商，按照各合同履行评价得分的平均分作为该供应商履约评价最终得分。对于施工、监理类供应商履约评价计分按权重汇总投控公司和集团公司第三方质量、安全检查评价分值：若本季度施工、监理类供应商同时参加投控公司、集团公司质量或安全第三方检查评价，则取平均值为该项分值；若该季度施工、监理类供应商未参加投控公司、集团公司质量或安全第三方检查评价，则以评分结果为最终得分。具体详见附件。

二、履约评价结果

通过对本季度正在履约的 115 份合同进行评价，共涉及 92 家供应商(个别单位承接了多个项目合同)，其中设计类 25 家，施工类 33 家，监理类 1 家，全过程咨询类 1 家，造价咨询类 6 家，勘察类 2 家，工程监测类 6 家，设备供货（安装）类 6 家，其他服务咨询单位 12 家。

履约评价等级为“优秀”的供应商有 9 家，“良好”的 73 家，“合格”的 10 家，优良率为 89%。各类供应商的履约评价整体

平均分为 85.03。各类供应商季度履约评价等级占比及平均分见下表：

建设工程合格供应商履约评价等级占比及平均分

供应 商类 型	设计类		施工类		监理类		全过程咨 询类		造价咨询类		勘察类		工程监测 类		设备供货 (安装)		其他咨询 服务类		合计	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比
优秀	1	4%	1	3%					3	50%	1	50%	3	50%					9	10%
良好	22	88%	25	76%	1	100%	1	100%	2	33%	1	50%	3	50%	6	100%	12	100%	73	79%
合格	2	8%	7	21%					1	17%									10	11%
数量 汇总	25		33		1		1		6		2		6		6		12		92	
平均分	85.66		83.37		86.45		84.55		85.38		88.00		87.91		84.24		86.52		85.03	

从第四季度履约评价结果来看，本季度无不合格供应商，合格供应商为 10 家，分别是（按分数由高到低排列）：深圳市飞铃智能系统集成有限公司、深圳中维装饰（集团）股份有限公司、广东宏邦建设集团有限公司、深圳市大森设计有限公司、江苏邗建集团有限公司/扬州市城市规划设计研究院有限责任公司、深圳市优博建筑设计咨询有限公司、中建三局第二建设工程有限责任公司、深圳市设计装饰工程有限公司、深圳市鼎兴工程造价咨询有限公司、深圳市华懋建设工程有限公司，使用单位应重点关注该 10 家供应商，如仍在合作，需加大监管力度。

特此通报。

附件：深物业 2022 年第四季度建设工程合作供应商履约评价结果排名汇总表

(此页无正文)

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2023年2月24日



(联系人: 范永辉 联系电话: 82212994)

抄送: 集团公司领导

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 综合办公室

2023年2月28日印发

附件：

深物业 2022 年第四季度建设工程合作供应商履约评价结果排名汇总表

供应 商 类 型	供应（承包）商名称	合同号	合同名称	评分合 计	第三方质量 检查得分	第三方安全 检查得分	评价 最终得分	评价等 级	名次
设计单位	深圳壹创国际设计股份有限公司	HC-SJ-GM(2022)-007	光明（A606-0258）地块项目装配式建筑设计咨询服务	90.20			90.20	优秀	1
设计单位	深圳中技绿建科技有限公司	HC-SJ-HM(2022)-011	虎门镇 2021WR023 地块项目绿色建筑、海绵城市设计	89.80			89.60	良好	2
设计单位	深圳中技绿建科技有限公司	HC-SJ-HM(2022)-012	虎门镇 2021WR023 地块项目装配式建筑设计咨询服务	89.40					
设计单位	常州市建筑科学研究院集团股份有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-001	江苏省扬州市 GZ342 地块项目（一期）基坑支护设计服务合同	89.20			89.20	良好	3
设计单位	广州地质勘察基础工程有限公司	HC-SJ-HM(2022)-003	虎门镇 2021WR023 地块项目基坑支护设计合同	89.00			89.00	良好	4
设计单位	东莞市城规规划设计院	HC-SJ-HM(2022)-014	虎门镇 2021WR023 地块项目路口设计合同	88.60			88.60	良好	5
设计单位	广州亚泰建筑设计院有限公司	(2022)【YTH】合字第 6 号	燕子湖公司办公室室内装修设计服务	88.40			88.40	良好	6
设计单位	深圳永恒光智慧科技集团有限公司	HC-SJ-HM(2022)-017	虎门镇 2021WR023 地块项目泛光照明设计合同	88.00			88.00	良好	7
设计单位	深圳市麦地物联股份有限公司	HC-SJ-HM(2022)-018	虎门镇 2021WR023 地块项目智能化二次设计合同	88.00			88.00	良好	7
设计单位	深圳市工勘岩土集团有限公司	HC-SJ-GM(2022)-001	光明玉璫 A606-0258 地块项目基坑支护设计	87.20			87.20	良好	9
设计单位	广州观致装饰设计有限公司	HC-SJ-HM(2022)-007	东莞虎门项目营销中心装修设计合同	87.80			87.10	良好	10
设计单位	广州观致装饰设计有限公司	HC-SJ-GM(2022)-010	深圳光明玉璫项目营销中心装修设计合同	86.40					
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-GM(2022)-006	深圳光明玉璫项目景观设计合同	87.00					
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-004	深物业扬州瘦西湖科创城项目 A 地块景观设计	87.00			87.00	良好	11
设计单位	深圳市伯立森景观规划设计有限公司	HC-SJ-YZ(2022)-005	深物业扬州瘦西湖科创城项目 C 地块景观设计	87.00					

- 5 -

供应 商 类 型	供应（承包）商名称	合同号	合同名称	评分合 计	第三方质量 检查得分	第三方安全 检查得分	评价 最终得分	评价等 级	名次
施工单位	江苏邦建集团有限公司/扬州市城市规划设计研究院有限责任公司	YZWH-1Q（施工）001	扬州 GZ342 地块（一期）项目 EPC 总承包合同	86.16	67.00	68.69	78.83	合格	30
施工单位	中建三局第二建设工程有限责任公司	WY-PC（施工）006	福昌大厦二期福汇华庭项目施工总承包工程	78.49			78.49	合格	31
施工单位	深圳市设计装饰工程有限公司	SGKC-LXGC061-2292	深圳湾科技生态园一区 1B 栋 3 层物业管理用房装饰装修工程合同	74.67			74.67	合格	32
施工单位	深圳市华慧建设工程有限公司	SGKC-LXGC07-2211	深圳湾创业投资大厦停车场地坪漆修复施工项目合同	69.24			69.24	合格	33
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	WY-PC（前期）012	福昌大厦二期福汇华庭工程监理服务	87.94					
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	DQWH-（前期）007	东莞市物合置业有限公司虎门镇 2021WR023 地块项目建设工程监理服务	89.99	82.72	83.00	86.45	良好	1
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	(2022) 深物业合审第 19 号	A606-0258 光明玉璫项目工程监理服务	89.44	79.28	87.25			
监理单位	深圳市物业工程建设监理有限公司	RYBL-2Q（前期）001	龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期工程监理服务	86.17	77.60	82.75			
全过程咨 询类	深圳市物业工程建设监理有限公司/ 江苏唯诚建设咨询有限公司	YZWH-1Q（前期）007	扬州 GZ342 地块（一期）项目全过程工程咨询服务合同	93.59	70.00	72.00	84.55	良好	1
造价咨询 单位	深圳市丰浩达工程项目管理有限公司	(2021) 深物业合字第 19 号	福昌大厦二期工程及福民“嘉寓”项目装修改造工程结算审核造价咨询服务	94.29			94.29	优秀	1
造价咨询 单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司	虎门（前期）006	东莞市虎门镇 2021WR023 地块项目全过程造价咨询服务	93.06			90.36	优秀	2
造价咨询 单位	深圳市航建工程造价咨询有限公司	RYBL-2Q（前期）014	龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期全过程造价咨询服务合同	87.67					
造价咨询 单位	深圳市国际招标有限公司	(2022)【深物业运营】合字第 25 号	深圳市深物业商业运营有限公司 2022 年度造价咨询服务合同	90.00			90.00	优秀	3
造价咨询 单位	深圳市华阳国际工程造价咨询有限公 司	(2021) 深物业合字第 84 号	徐州半山御景二期项目总包结算审核造价咨询服务	84.44			84.44	良好	4

- 10 -

8. 粤港澳青年创业区(一期)全过程技术咨询及造价咨询服务

合同编号:

粤港澳青年创业区（一期） 全过程技术咨询及造价咨询服务合同

甲方：前海科创控股有限公司

乙方：深圳市航建工程造价咨询有限公司（联合体牵头单位）

上海科进咨询有限公司（联合体成员单位）

二〇一九年七月

前海粤港澳青年创业区（一期）全过程技术咨询 及造价咨询服务合同

委 托 人（甲方）：前海科创投控股有限公司

工程咨询（乙方）：深圳市航建工程造价咨询有限公司（联合体
牵头单位）、上海科进咨询有限公司（联合体成员单位）

甲方经公开招标，确定将前海粤港澳青年创业区（一期）全过程技术咨询及造价咨询服务委托给乙方。双方按照平等、自愿和诚实信用的原则，协商一致，订立本合同。

一、项目概况：

项目名称：粤港澳青年创业区（一期）

计划投资：总投资约 14 亿元，其中一期建安工程投资额约 5.5 亿元。

建设地点：深圳市前海合作区桂湾片区

建设规模：总用地面积约 9.3 万平方米，总建筑面积（包括地上及地下部分）约 13.82 万平方米，主要功能为创业研发空间、商业办公、科技创新配套、商业服务等。

二、工作范围、内容及期限：

1、服务范围：

乙方提供的服务范围包括全过程技术咨询及全过程造价咨询两部分。

2、服务内容：

乙方提供的服务内容包括以下，以协助甲方完成本项目：

- （1）全过程技术咨询：设计阶段的项目管理工作、施工阶段及阶段性验收过程中的技术咨询服务；

(2) 全过程造价咨询：从概算编制开始到全部工程结算审核完成，含建筑、结构、给排水、暖通空调、幕墙、消防、智能化、人防、电气、高低压变配电、电梯、园林景观等与本项目有关的所有专业。

3、服务期限：

(1) 全过程技术咨询服务：从中标通知书发出日起，至全部工程完成、竣工验收及移交委托人完成之时，暂定 24 个月。如超出此服务期，12 个月内，则每月增加的服务费用 = $330.00 \text{ 元} \div 24 = 13.75 \text{ 万元}$ 。如超出此 12 个月服务期，双方另行协商。所增加的服务费金额应通过补充协议的方式进行约定后方可支付。

(2) 全过程造价咨询服务：从中标通知书发出日起，至全部工程结算审核完成之时。

三、 全过程技术咨询及造价咨询服务管理目标：

1、工程设计管理控制目标：乙方对本项目各个阶段的设计进行审核，提出存在问题和整改建议，促使设计单位提供满足工程使用功能和建设标准要求的设计文件。

2、工程质量管理控制目标：乙方参加工程阶段性验收工作，按照国家颁布的质量管理条例和验收标准，帮助委托人定制到一个质量合格的项目。

3、工程造价咨询管理目标：乙方控制该项目结算价在批复的工程概算价以内。

四、主要工作内容：

1、乙方协助甲方建立本项目的管理架构，明确甲方、代建单位及其他建设工程相关主体单位之间的职责、职权的划分，负责完善本项目的各项管理流程及管理制度，最终形成可执行的文件并获得甲方批准；

2、乙方协助甲方完成代建单位的招标工作；协助起草代建委托合同，参与代建合同谈判；

(10) 乙方的造价咨询工作成果的期限:

- 1) 咨询人接到齐全的编制概算所需资料后, 应在 20 个日历天内完成概算编制;
- 2) 咨询人接到齐全的施工图纸后, 应在 20 个日历天内完成工程量清单及招标控制价的编制;
- 3) 施工过程中的变更、现场签证、索赔、反索赔等计量计价复核意见自接到相关资料后 3 个日历天内提交;
- 4) 工程进度款审核意见接到相关资料后 3 个日历天内提交;
- 5) 工程竣工结算审核自收到相关资料后 45 个日历天内提交。

3、 乙方的工作依据 乙方应在内与甲方协商明确履行本合同约定的咨询服务需要适用的技术标准、规范、定额等工作依据, 但不得违反国家及工程所在地的强制性标准、规范。

4、 乙方应自行配备本条所述的技术标准、规范、定额等相关资料。必须由甲方提供的资料, 需要甲方协助才能获得的资料, 甲方应予以协助。

5、 使用甲方房屋及设备的, 乙方应妥善使用和保管, 在本合同终止时将上述房屋及设备按约定的时间和方式返还甲方。

八、合同费用与支付

本项目咨询费用暂定为人民币 555.00 万元整 (大写: 伍佰伍拾伍万元整), 咨询费用中分为全过程技术咨询费和全过程造价咨询费两部分,

其中, 全过程技术咨询费为暂定人民币 330.00 万元整 (大写: 叁佰叁拾万元整); 全过程造价咨询费暂定为人民币 225.00 万元整 (大写: 贰佰贰拾伍万元整)

- 1、 全过程技术咨询费最终结算费用:

3、乙方的项目人员不得随意更换。如需更换，须提前征得甲方的书面同意。且必须做到：完全了解工程全过程造价控制情况，按时参加工程例会，不得随意缺席。

4、乙方参与本项目的工作人员若与本项目施工承包单位的主要负责人有亲属关系的，必须主动提出回避。

5、甲方按照合同规定的支付期限内，办理支付建设工程造价咨询费用手续，因招标人办事程序导致酬金支付时间延迟的，乙方应予谅解，不视为甲方违约。

6、因建设工程造价咨询业务的需要，乙方外出考察，其费用由甲方承担。

7、乙方如需外聘专家协助，费用由乙方承担。

8、驻场人员的费用包括在本合同内。在不抵触本合同第四条的情况下，如甲方根据工程重要性、技术复杂程度、预计变更、及工期等特殊情况，合理地要求乙方增加驻场人员，在不超出本合同附件二列出人员职位及数量的情况下，乙方应积极配合。如超出附件二列出人员职位及数量，双方应协商额外的人员职位、数量、及时间需求，由此产生的额外费用，经双方协商，由甲方支付。

咨询人应对其编制的造价咨询成果文件负责。如果咨询人编制的造价咨询成果文件送交建设工程造价管理部门（或政府审计部门）后被认定不符合标准的，咨询人应在接到委托人通知后 10 日内重新提交合格的造价咨询成果文件并按照以下办法处理：由咨询人编制或由咨询人审核的项目工程造价，与政府工程造价管理部门或相关审计部门核定的该项目工程造价相比较，误差须在 $\pm 5\%$ 范围内。若工程造价管理部门或审计部门核增或核减额超出 $\pm 5\%$ 但未达到 $\pm 10\%$ 的，委托人扣除咨询人造价咨询服务酬金的 10%，核增或核减额超过 $\pm 10\%$ 的，委托人扣除咨询人造价咨询服务酬金的 20%。

甲方：前海科创投控股有限公司（盖章）

乙方：深圳市航建工程造价咨询

有限公司（盖章）

法定代表人或其授权的

法定代表人或其授权的

代理人：（签字）

代理人：（签字）

组织机构代码:

纳税人识别号:

住 所:

账 号:

开户银行:

邮政编码:

电 话:

传 真:

电子信箱:

组织机构代码: 914403001923078076

纳税人识别号: 914403001923078076

住 所: 深圳市福田区振华路
飞亚达大厦附 10 层

账 号: 1100 2878 1234 02

开户银行: 平安银行深圳华富支行

邮政编码: 518041

电 话: 0755-83991715

传 真: 0755-83991762

电子信箱: hjzx@hjzx.cn

乙方: 上海科进咨询有限公司 (盖章)

法定代表人或其授权的

代理人:  (签字)

组织机构代码: 

91310000752902306B

纳税人识别号:

91310000752902306B

住 所: 上海市长宁区新华路
643 号一楼

账 号: 720-013820-001

开户银行: 汇丰银行 (中国) 有限
公司上海商城支行

邮政编码: 200052

电 话: 021 8030-6000

传 真: 021 8030-6001

电子信箱: leon.liu@wsp.com

附件二

人员名单

联合体	序号	人员	职位	身份证号
航建 (联合体牵头方)	1	曾一鸣	项目负责人	440304197402155714
	2	王明艳	造价负责人(土建及精装修)	210319196912093143
	3	钱忠美	造价负责人(机电)	32102819721128524X
	4	刘友德	造价负责人(管道)	440304197512266722
科进 (联合体成员方)	5	刘华荣	技术咨询负责人	321084197501066310
	6	罗伟成	项目经理	440103197710143013
	7	袁光美	设计经理	431028198704193036
	8	许少辉	控制经理	44172319881202473X
	9	陈 末	机电工程师	411424198504012416
	10	梁秀媚	信息主管	440782199104096824

联合体共同投标协议

致 前海科创投控股有限公司：

我方决定组成联合体共同参加该项目的投标，若中标，联合体各成员向招标人承担连带责任。我方授权委托本协议牵头人，代表所有联合体成员参加投标、提交投标文件，以及及与招标人签订合同，负责整个合同实施阶段的协调工作。

本投标协议同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标牵头人（盖章）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

授权委托人（签字或盖章）：

单位地址：深圳市福田区振华路飞亚达大厦附10层 邮编：518041

联系电话：0755-83991715 传真：0755-83991762

分工内容：本项目的全过程造价咨询服务（从概算编制开始到全部工程结算审核完成的全过程造价咨询服务）

联合体成员（盖章）：上海科进咨询有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

授权委托人（签字或盖章）：

单位地址：上海市长宁区新华路643号 邮编：200052

联系电话：021-8030 6000 传真： /

分工内容：本项目设计阶段的项目管理工作及施工阶段及阶段性验收过程中的技术服务

签订日期： 2019 年 05 月 30 日

深圳市前海建设投资控股集团有限公司

关于“深圳市前海开发投资控股有限公司” 变更为“深圳市前海建设投资控股集团 有限公司”的函

深圳市航建工程造价咨询有限公司：

衷心感谢贵单位一直以来的关心和支持！

根据股东方前海管理局要求，为进一步践行使命定位，满足企业战略发展需要，经深圳市场监督管理局核准，现将“深圳市前海开发投资控股有限公司”名称变更登记为“深圳市前海建设投资控股集团有限公司”（以下简称“前海控股集团”）。

更名后，前海控股集团业务主体和法律关系不变，原签订合同继续有效，原有的合作关系和服务承诺保持不变。即日起，前海控股集团所有对内及对外文件、资料、开具发票、账号、税号等全部使用变更后名称。

因名称变更带来的不便，深表歉意！

敬祝

商祺！

深圳市前海建设投资控股集团有限公司

2021年3月26日



工程(结算)审核书

工程名称: 粤港澳青年创业区项目(一期)施工总承包工程

文件编号: 航建(2019)37-QNCYQ-ZJ07

建筑面积: 89454.73 M²

单方造价: 6634.47 元/M²

发包人: 中建宏达建筑有限公司

发包人主管:

承包人: 中建三局第二建设工程有限责任公司

承包人主管:

合同价: 伍亿陆仟捌佰捌拾万零伍仟贰佰柒拾陆元整

¥ 568,805,276.00

报送造价: 陆亿零捌佰捌拾壹万贰仟陆佰叁拾陆元肆角玖分

¥ 608,812,636.49

审核造价: 伍亿玖仟叁佰肆拾捌万肆仟伍佰贰拾伍元肆角肆分

¥ 593,484,525.44

工程造价咨询人: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管:

复核人:

资格证号:

审核人:

资格证号:

审核日期:

2023年1月5日



9. 粤港澳青年创业区(二期)全过程技术咨询及造价咨询服务

合同编号: QHKTCTHT)2021001

粤港澳青年创业区（二期）
全过程技术咨询及造价咨询服务合同

甲方: 前海科创投控股有限公司

乙方: 深圳市建筑科学研究院股份有限公司（联合体牵头单位）

深圳市航建工程造价咨询有限公司（联合体成员单位）

二〇二〇年十二月

SPMQXPM20200004GD

粤港澳青年创业区（二期） 全过程技术咨询及造价咨询服务合同

委托人（甲方）：前海科创投控股有限公司

工程咨询（乙方）：深圳市建筑科学研究院股份有限公司（联合体牵头单位）

深圳市航建工程造价咨询有限公司（联合体成员单位）

甲方经公开招标，确定将粤港澳青年创业区（二期）全过程技术咨询及造价咨询服务委托给乙方。双方按照平等、自愿和诚实信用的原则，协商一致，订立本合同。

一、项目概况：

项目名称：粤港澳青年创业区（二期）全过程技术咨询及造价咨询服务

计划投资：140000 万元

建设地点：深圳市前海合作区桂湾片区

建设规模：项目用地位于前海合作区，总用地面积约 9.3 万平方米，总建筑面积约 13.82 万平方米。总投资约 14 亿元，其中二期建安工程投资额约 4.28 亿元。

二、工作范围及期限：

1、工作范围：

本项目的全过程技术咨询与造价咨询均为协助完成项目立项后实施策划、设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的项目管理及技术服务；负责项目的全过程造价咨询服务（从概算编制开始到全部工程结算审核完成的全过程造价咨询服务），具体内容如下：

表 1：项目全过程技术咨询及造价咨询服务内容

序号	服务范围	服务内容
1	策划管理	1. 策划项目建设目标、组织模式 2. 建立健全项目管理制度体系 3. 制定项目总控计划 4. 组织项目前期推进会议、印发纪要、起草项目相关汇报材料
2	招标采购管理	1. 计划准备阶段 (1) 制定招标采购策略 (2) 协助业主开展招标策划工作 (2) 协助落实招标采购条件 (3) 组织编制或审核招标采购计划，并跟踪落实 2. 招标准备阶段 (1) 协助业主组织潜在投标单位的考察管理 (2) 制定代建、咨询单位、专业单位工作范围及工作界面 (3) 组织编制招标采购前期准备文件 (4) 审核招标文件，协助业主制定评定标准 (5) 监督和管理招标采购实施过程 (6) 参与合同谈判和签订工作
3	合同管理	1. 策划项目合同总体结构 2. 协助拟定合同文件 3. 审核合同文件 4. 协助开展合同谈判和合同签订 5. 监督检查各参建单位合同履行情况 6. 协助业主处理合同纠纷与索赔事宜 7. 合同中止后开展合同评价，编制合同总结报告，移交合同文件
4	进度管理	1. 协助分析和论证项目总进度 2. 编制项目总控计划并下发参建各方 3. 总进度计划跟踪并按月更新现场实际进度情况 4. 审核施工总进度计划和年/月/周等阶段性进度计划 5. 定期比较计划值和实际值，根据需要采取措施并督促落实 6. 判断进度偏差影响，调整和优化项目总控计划 7. 审核、处理工程停工、复工及工期变更事宜 8. 监督材料采购/进场计划 9. 检查代建及施工单位施工工序 10. 协调各参建单位的施工进度矛盾，专题进度协调会
5	设计管理	1. 初步设计阶段 (1) 督促设计单位完成初步设计任务 (2) 配合完成设计概算 (3) 组织评审初步设计内容，并提出评估意见 2. 施工图设计阶段 (1) 组织施工图审查工作，并提出图纸优化意见 3. 设计沟通与协调，进行设计相关顾问或设计院的工作协调 4. 设计相关会议及汇报的组织安排，组织设计优化及价值工程论证。 5. 设计质量管理，审核相关设计顾问及设计院设计工作是否符合业主的设计需求及各自的质量管理体系要求 6. 施工阶段 (1) 督促专业单位为施工现场提供技术服务 (2) 组织设计交底和图纸会审

		(3) 协助进行施工现场的技术协调和界面管理 (4) 协助进行工程材料设备选型和技术管理 (5) 审核、处理设计变更、工程洽商、签证的技术问题 (6) 协助组织关键施工部位的设计验收管理 7. 竣工验收阶段 (1) 竣工图审核管理 (2) 协助组织项目竣工验收 (3) 要求设计单位对设计文件进行整理和归档 8. 后评价阶段 (1) 组织实施工作总结 (2) 对设计管理绩效开展后评价
6	投资管理	1. 决策阶段 (1) 组织审查项目投资估算 (2) 开展建设项目经济评价 2. 设计阶段 (1) 参与限额设计 3. 施工阶段 (1) 编制项目资金使用计划并动态调整 (2) 审核工程计量与合同价款 (3) 协助进行甲供材料和设备的询价与核价工作 (4) 审核工程变更、工程索赔和工程签证 (5) 动态管理项目投资工作, 提供分析报告 4. 竣工阶段 (1) 开展工程技术经济指标分析 (2) 组织审核竣工决算报告 (3) 配合竣工结算审计工作 5. 后评价阶段 分析项目建设投资, 提供项目投资评估报告
7	组织协调管理	1. 建立组织管理协调体系 2. 组织、协调、建立项目各参建单位沟通机制 3. 协调参建各方及外部单位关系 4. 代建进场前, 负责主持各种工程管理工作, 保证参建各方沟通顺畅 5. 明确对总包单位和分包单位的管理要求
8	质量管理	1. 协助完成施工场地条件准备工作 2. 协助进行场地(包括坐标、高程、临电、临水、毗邻建筑物和地下管线等)移交和规划验线 3. 建立现场质量管理体系 4. 督促代建单位建立质量控制体系, 审核代建单位、施工单位质量控制方案, 并跟踪执行情况 5. 审核监理单位质量控制方案, 并跟踪执行情况 6. 审核施工组织设计等文件, 参与技术方案评审 7. 协助业主进行项目样品及样板的管理 8. 协助开展材料(设备)的采购管理和验收工作 9. 监督、审核各级技术交底 10. 定期开展质量巡检和检查 11. 开展对重点工序、关键环节的质量检查 12. 参与处理质量缺陷和质量事故 13. 参与阶段性验收工作

9	安全生产管理	1. 对项目的安全生产管理工作进行策划 2. 建立现场安全管理体系、项目应急管理制度 3. 督促施工单位建立健全安全保证体系并跟踪执行，审核代建、施工承包单位、监理单位的安全方案 4. 督促各参建单位建立安全生产责任制并落实相关职责， 5. 监督检查安全专项施工方案的编审和执行情况 6. 组织检查和评估安全生产标准化建设实施情况 7. 审核、监管安全文明措施费专款专用情况 8. 开展现场安全巡查，准备各类安全管理及汇报材料，组织安全专题会议，组织或督促落实现场安全问题整改/复查 9. 参与处理安全隐患和安全事故
10	信息管理	1. 合理分类和识别项目信息 2. 制定信息管理制度并组织实施 3. 建立项目信息沟通渠道 4. 完成项目咨询报表和记录 5. 督促、检查各参建单位做好信息管理 6. 基于互联网开展信息技术应用（包括大数据等）管理 7. 收集、整理和分类归档各类项目信息资料、工程档案和相关文件（代建单位管理范围以外的） 8. 审核、验收代建收集整理的竣工档案 9. 协助组织竣工档案移交工作
11	风险管理	1. 风险确定 2. 风险分析 3. 风险识别 4. 风险评价 5. 风险应对 6. 未来风险预警 7. 风险效果评价和改进
12	竣工验收收尾管理	1. 协助组织各类专项验收，做好项目竣工验收准备 2. 参与项目竣工验收 3. 审核各类验收材料
13	全过程造价咨询	1. 制定成本管控计划 2. 协助业主指导设计单位进行限额设计，选择经济合理的设计方案 3. 协助业主对不同设计方案进行估算，提出投资评价意见 4. 编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控，提供有关工程造价信息资料等 5. 设计概算的编制、审核与调整 6. 施工图预算的编制和审核 7. 提出工程设计、施工方案的优化建议，各方案工程造价的编制与必选 8. 不同设计阶段及时计算、分析、对比各项造价费用和相应的技术经济指标，通过概算、预算编制或审核或分析工作，对发生偏差的，及时提供造价咨询意见和建议 9. 参与工程招标文件的编制、合同洽谈、签订 10. 拟定或审核代建、设计、施工总承包合同的相关造价条款 11. 审核招标工程量清单 12. 编制或审核招标工程招标控制价的编制或审核

		13. 分析各类招标项目投标价合理性 14. 建设项目工程造价相关合同履行过程的管理 15. 审核工程款支付材料 16. 审核、处理施工过程的设计变更、工程签证等 17. 协助业主进行费用调整、索赔及反索赔工作，并提供咨询意见和合理建议 18. 建立目标投资控制情况的动态分析和报告制度，及时报告已完工程的造价情况和偏差程度，动态预测未完工程造价数据 19. 各类工程竣工结算审核 20. 竣工决算的编制与审核 21. 建设项目后评价 22. 完成业主提供的企业合理的造价控制服务要求
--	--	---

2、工作期限：

(1) 全过程技术咨询服务：从本合同签订之日起，至全部工程完成、竣工验收及移交委托人完成之时，暂定 22 个月。如超出此服务期，6 个月内不做调整，超出 6 个月且 12 个月内，则第 7 个月开始每月增加的服务费用为（全过程技术咨询部分费用）÷总工期约束（22 个月）。如超出 12 个月服务期，双方另行协商，通过补充协议约定。

(2) 全过程造价咨询服务：从本合同签订之日起，至全部工程结算审核完成之时。

若在合同履行过程中出现因非乙方原因导致乙方履行合同期限延长、内容增加，甲方应书面通知乙方时限，以保证履约及时有效

三、全过程技术咨询与造价咨询服务管理目标：

1、工程设计管理控制目标：乙方对本项目各个阶段的设计进行审核，提出存在问题和整改建议，促使设计单位提供满足工程使用功能和建设标准要求的设计文件。

2、工程质量管理控制目标：乙方参加工程阶段性验收工作，按照国家颁布的质量管理条例和验收标准，帮助委托人定制到一个质量合格的项目。

3、工程安全管理控制目标：确保项目无重大安全事故的发生。

4、工程造价咨询管理目标：乙方控制该项目结算价在批复的工程概算价以内。

四、主要工作内容：

1、乙方协助甲方建立本项目的管理架构，明确甲方、代建单位及其他建设工程相关主体单位之间的职责、职权的划分，负责完善本项目的各项管理流程及管理制度，最终形成可执行的文件并获得甲方批准；

2、乙方协助甲方编制本项目的总控计划及项目管理目标，在发生危及本项目计划目标无法实现的情形之前，及时向甲方报告并通过甲方向代建单位发出预警；

3、乙方协助甲方完成代建单位进场前的所有与本项目相关的政府报批报建手续；

	13. 分析各类招标项目投标价合理性 14. 建设项目工程造价相关合同履行过程的管理 15. 审核工程款支付材料 16. 审核、处理施工过程的设计变更、工程签证等 17. 协助业主进行费用调整、索赔及反索赔工作，并提供咨询意见和合理建议 18. 建立目标投资控制情况的动态分析和报告制度，及时报告已完工程的造价情况和偏差程度，动态预测未完工程造价数据 19. 各类工程竣工结算审核 20. 竣工决算的编制与审核 21. 建设项目后评价 22. 完成业主提供的企业合理的造价控制服务要求
--	---

2、工作期限：

(1) 全过程技术咨询服务：从本合同签订之日起，至全部工程完成、竣工验收及移交委托人完成之时，暂定 22 个月。如超出此服务期，6 个月内不做调整，超出 6 个月且 12 个月内，则第 7 个月开始每月增加的服务费用为（全过程技术咨询部分费用）÷总工期约束（22 个月）。如超出 12 个月服务期，双方另行协商，通过补充协议约定。

(2) 全过程造价咨询服务：从本合同签订之日起，至全部工程结算审核完成之时。

若在合同履行过程中出现因非乙方原因导致乙方履行合同期限延长、内容增加，甲方应书面通知乙方时限，以保证履约及时有效

三、全过程技术咨询与造价咨询服务管理目标：

1、工程设计管理控制目标：乙方对本项目各个阶段的设计进行审核，提出存在问题和整改建议，促使设计单位提供满足工程使用功能和建设标准要求的设计文件。

2、工程质量管理控制目标：乙方参加工程阶段性验收工作，按照国家颁布的质量管理条例和验收标准，帮助委托人定制到一个质量合格的项目。

3、工程安全管理控制目标：确保项目无重大安全事故的发生。

4、工程造价咨询管理目标：乙方控制该项目结算价在批复的工程概算价以内。

四、主要工作内容：

1、乙方协助甲方建立本项目的管理架构，明确甲方、代建单位及其他建设工程相关主体单位之间的职责、职权的划分，负责完善本项目的各项管理流程及管理制度，最终形成可执行的文件并获得甲方批准；

2、乙方协助甲方编制本项目的总控计划及项目管理目标，在发生危及本项目计划目标无法实现的情形之前，及时向甲方报告并通过甲方向代建单位发出预警；

3、乙方协助甲方完成代建单位进场前的所有与本项目相关的政府报批报建手续；

资料后 3 个日历天内提交；

4) 工程进度款审核意见接到相关资料后 3 个日历天内提交；

5) 工程竣工结算审核自收到相关资料后 45 个日历天内提交。

3、乙方的工作依据乙方应在合同内与甲方协商明确履行本合同约定的咨询服务需要适用的技术标准、规范、定额等工作依据，但不得违反国家及工程所在地的强制性标准、规范。

4、乙方应自行配备本条所述的技术标准、规范、定额等相关资料。必须由甲方提供的资料，需要甲方协助才能获得的资料，甲方应予以协助。

5、使用甲方房屋及设备的，乙方应妥善使用和保管，在本合同终止时将上述房屋及设备按约定的时间和方式返还甲方。

八、合同费用与支付

本项目咨询费用为人民币 550 万元整（大写：伍佰伍拾万元整），该费用为固定总价费用。咨询费用中分为全过程技术咨询费、全过程造价咨询费（工程概算编制费+施工阶段全过程造价控制费），其中全过程技术咨询费为人民币 370 万元整（大写：叁佰柒拾万元整）；全过程造价咨询费为人民币 180 万元整（大写：壹佰捌拾万元整）。

具体支付比例如下：

1、完成本合同约定的全过程技术咨询费为人民币 370 万元整（大写：叁佰柒拾万元整），支付节点如下：

- (1) 合同签订后 30 个日历天内，乙方提交履约保函后，支付全过程技术咨询费的 15%；
- (2) 方案设计审核完毕后，支付全过程技术咨询费的 15%；
- (3) 施工图设计审核完毕后，支付全过程技术咨询费的 15%；
- (4) 合同项目所有建筑物（构筑物）结构封顶后，支付全过程技术咨询费的 30%；
- (5) 全部工程完工，并完成竣工验收备案后，支付至全过程技术咨询的 97%；
- (6) 尾款 3% 待项目一年缺陷责任期满后 15 日历天内支付。

由于承包人原因导致工程无法按规定期限进行竣（交）工验收的，缺陷责任期从实际通过竣（交）工验收之日起计。由于发包人原因导致工程无法按规定期限进行竣（交）工验收的，在承包人提交竣（交）工验收报告 90 天后，工程自动进入缺陷责任期。

2、全过程造价咨询费为人民币 180 万元整（大写：壹佰捌拾万元整），支付节点如下：

甲方：前海科创控股有限公司（盖章）

法定代表人或其授权的代理人：_____（签字）

2021.1.14

统一社会信用代码：

住 所：

乙方（联合体牵头单位）：深圳市建筑科学研究院股份有限公司（盖章）

法定代表人或其授权的代理人：_____（签字）

统一社会信用代码：91440300665899831W

住 所：深圳市福田区上梅林梅坳三路 29 号建科大楼

邮政编码：518049

电 话：0755-23950505

乙方（联合体成员单位）：深圳市航建工程造价咨询有限公司（盖章）

法定代表人或其授权的代理人：_____（签字）

统一社会信用代码：914403001923078076

住 所：深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 10 层

邮政编码：518041

电 话：0755-83991715

附件一、服务团队人员名单

姓名	职务/角色	专业	资历	备注
金春国	项目总负责人	结构工程	高级工程师 一级注册建造师 注册造价工程师	深圳建科院
刘丹	项目管理负责人	建筑学	高级工程师 国家一级注册建筑师	深圳建科院
周筱然	项目负责人	建筑学	高级工程师 国家一级注册建筑师	深圳建科院
曾一鸣	造价咨询负责人	项目管理	高级工程师 注册造价工程师 注册咨询工程师 香港测量师	航建
黄俊玲	项目秘书/资料主管	法律	/	深圳建科院
刘明智	现场经理	工程管理	高级工程师 注册咨询工程师	深圳建科院
余涵	设计负责人	建筑学	国家一级注册建筑师 注册监理工程师 LEED-AP, WELL-AP	深圳建科院
麦重浪	建筑负责人	建筑学	高级工程师	深圳建科院
曾勇明	控制经理	结构工程	注册建造师	深圳建科院
连俊滨	成本合约经理	工程造价	工程师	深圳建科院
孙龙飞	专业技术负责人	建筑学	PMP 项目管理专业人员	深圳建科院
谢雷	专业技术负责人	绿色建筑	高级工程师	深圳建科院
刘义	专业技术负责人	结构工程	工程师	深圳建科院
李阳雨	专业技术负责人	给排水	高级工程师	深圳建科院
宋小华	专业技术负责人	强电	高级工程师	深圳建科院
陈海生	专业工程师	强电	工程师	深圳建科院
刘伟	专业技术负责人	弱电	工程师	深圳建科院
郭楚善	专业技术负责人	暖通	高级工程师	深圳建科院
陈术	专业技术负责人	安全	安全工程师	深圳建科院
罗先金	土建造价负责人	工程管理	注册造价工程师	航建
王明艳	土建造价工程师	农建专业	高级工程师 注册造价工程师 注册咨询工程师	航建

联合体共同投标协议

致前海科创投控股有限公司：

我方决定组成联合体共同参加该项目的投标，若中标，联合体各成员向招标人承担连带责任。我方授权委托本协议牵头人，代表所有联合体成员参加投标、提交投标文件，以及与招标人签订合同，负责整个合同实施阶段的协调工作。

本投标协议同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标牵头人（盖章）： 深圳市建筑科学研究院股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：唐峰

授权委托人（签字或盖章）：唐峰

单位地址：深圳市福田区梅林梅坳三路 29 号建科大楼邮编：518049

联系电话：0755-23931703 传真：0755-23931800

分工内容：协助完成项目立项后实施策划、设计阶段、施工阶段、竣工验收阶段的项目管理及技术服务

联合体成员（盖章）： 深圳市航建工程造价咨询有限公司

法定代表人（签字或盖章）：唐峰

授权委托人（签字或盖章）：唐峰

单位地址：深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 10 层邮编：518041

联系电话：0755-83991715 传真：0755-83991762

分工内容：负责项目的全过程造价咨询服务（从概算编制开始到全部工程结算审核完成的全过程造价咨询服务）

签订日期：2020 年 11 月 5 日

招 标 控 制 价

工程名称：粤港澳青年创业区项目（二期）施工总承包工程

文件编号：航建（2020）87-ZJ02

建筑面积：51723.33 M2

单方造价：6337.66 元/M2

招标人：中建宏达建筑有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：香港华艺设计顾问（深圳）有限公司

招标控制价：叁亿贰仟柒佰捌拾万肆仟陆佰玖拾玖元柒角玖分

¥ 327,804,699.79

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

曾一鸣
A0344000181管：
工程造价咨询人签章：
咨询有限公司
有效期至：2023年08月21日

复核人：[Signature]

编制人：陈驿男 林志强
罗先金

罗先金
编制日期：A19440019721
深圳市航建工程造价
咨询有限公司
有效期至：2023年07月03日

深圳市航建工程造价咨询有限公司
工程造价咨询企业执业印章
编号：甲190344000632
有效期至：2021年12月31日

2021年9月15日

10.卫星通信运营大厦项目全过程造价咨询服务

正本

编号: 2017-56

深圳市建设工程造价咨询委托合同

工程名称: 卫星通信运营大厦项目全过程造价咨询服务

工程地点: 深圳市宝安区新安街道宝兴路

委托单位: 亚太卫星宽带通信(深圳)有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

2017 年 9 月 21 日

（一）合同协议书

亚太卫星宽带通信（深圳）有限公司（以下简称委托人）与 深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称咨询人）经过双方协商一致，签订本合同。

1 本合同根据《中华人民共和国合同法》，参照国家建设部、国家工商行政管理总局印发的《建设工程造价咨询合同》示范文本（GF-2015-0212）、《深圳市建设工程造价咨询委托合同》示范文本制定。

2 委托人委托咨询人，按照本合同要求为以下工程提供全过程造价咨询服务。

2.1 工程名称：卫星通信运营大厦项目全过程造价咨询服务

2.2 工程简介：本工程位于深圳市宝安区新安街道宝兴路，占地面积 7630.06 平方米，计入容积率的总建筑面积 76300 平方米，其中：商业 4000 平方米、商业性办公 72150 平方米，物业服务用房 150 平方米。地下部分为 4 层，地下建筑面积约 27000 平方米，地下一层为商业或展示，地下二、三、四层为停车及设备用房。

2.3 工程地点：深圳市宝安区新安街道宝兴路

2.4 工程规模：占地面积 7630.06 平方米，计入容积率的总建筑面积 76300 平方米，地下室面积约 27000 平方米。

2.5 工程总投资额：暂定人民币 8 亿元，

2.6 施工工期：开工日期：2017 年 9 月 1 日

竣工日期：2021 年 9 月 30 日

3 本合同的措词和用语与所属建设工程造价咨询合同条件及有关附件同义。

4 合同的组成部分及合同文件的解释顺序：

- 4.1 造价咨询合同执行中双方共同签署的补充与修正文件；
- 4.2 造价咨询合同协议书；
- 4.3 造价咨询合同附件；
- 4.4 造价咨询合同专用条件；
- 4.5 造价咨询合同通用条件；

- 4.6 中标通知书;
- 4.7 投标文件;
- 4.8 招标文件及其澄清文件;
- 4.9 国家及地方有关工程造价咨询的规范;
- 4.10 本合同项下工程图纸;
- 4.11 其他合同文件。

5 咨询人同意按照本合同的规定,承担本合同约定的建设工程全过程造价咨询工作,见附件一《服务范围及内容》。

6 质量要求:见附件二《服务质量要求及其违约责任》

7 委托人同意按照本合同附件四《服务费用与支付计划》约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付服务费。

8 本合同的工程造价咨询业务自[]年[]月[]日开始实施,至该项目决算完成或委托人完成项目审计(以最后结束的工作时间为准)为止。

9 本合同的附件,与本合同具有同等法律效力。

10 本合同经双方法定代表人或其授权代理人签字并加盖单位公章后生效。合同正本一式肆份,具有同等法律效力,双方各执贰份,副本一式贰份,双方各执壹份。

委托人:(盖章) 亚太卫星宽带通信(深圳)有限公司 咨询人:(盖章) 深圳市航建工程造价咨询有限公司

法定代表人:(签字) 李士

委托代理人:(签字) 李士

住 所: 深圳市宝安区洲石路
深业U中心C栋18楼

开户银行: _____

帐 号: _____

邮政编码: _____

电 话: _____

传 真: _____

电子信箱: _____

2017 年 9 月 日

法定代表人:(签字) 阿阳

委托代理人:(签字) 阿阳

住 所: 深圳市福田区振华路
飞亚达大厦附10楼

开户银行: 平安银行深圳华富支行

帐 号: 11002878123402

邮政编码: 518041

电 话: 0755-83991762

传 真: 0755-83991762

电子信箱: _____

附件一 服务范围及内容

1 服务类别和范围

1.1 本合同服务类别为建设工程全过程造价咨询服务。

“建设工程全过程造价咨询服务”是指本项目自概念设计阶段提供设计造价咨询服务开始到项目竣工决算完成或委托人完成项目审计（以最后结束的工作时间为准）为止的本项目全部工程的造价咨询服务，服务内容至少应满足《建设项目全过程造价咨询规程》（CECA/GC4-2009）所规定的内容，包括但不限于概念与方案设计阶段设计造价估算和咨询服务、编制或审核项目候选方案估算、工程概算、协助编制招标文件及合同文本、编制工程量清单、编制控制预算（招标控制价）、分析中标候选人投标报价、编制/审核重大设计变更方案估算、审核工程变更/洽商/现场签证及索赔费用、中期计量与支付审核、设备与材料价格审核、审核工程结算、编制竣工决算、编制风险管理方案等，以及提供资金流量控制建议、工程造价监控建议，提供有关工程造价的政策、材料、设备（市场）价格信息，应审计要求进行解释说明等与项目建设有关的全部工程造价咨询服务。

1.2 本合同全过程造价咨询服务的范围为卫星通信运营大厦项目。

本工程位于深圳市宝安区新安街道宝兴路，占地面积 7630.06 平方米，计入容积率的总建筑面积 76300 平方米，其中：商业 4000 平方米、商业性办公 72150 平方米，物业服务用房 150 平方米。地下设置为 4 层，地下部分建筑面积约 27000 平方米，地下一层为商业或展示，地下二、三、四层为停车及设备用房。

2 本项目全过程造价咨询服务的内容

2.1 设计阶段的主要工作内容：

2.1.1 负责项目概念与方案设计阶段设计造价估算和咨询、候选设计方案投资估算审核、技术经济比选与优化论证，出具审核报告。

2.1.2 负责审核或编制本项目设计概算，并协助委托人完成概算的评审工作。负责协助设计概算的调整工作，保证初步设计概算控制在估算指标内。

2.1.3 在初步设计阶段，编制或审核设计概算、单项工程设计概算及投资计划，并对各专项工程（如外立面、精装修、绿化景观等）和各系统（如空调、采暖、电梯、智能化弱电等）的设计方案进行造价分析比较，从造价角度提出专业意见供委托人参考。

a) 根据初步设计图纸按分项项目构成，编制详细的设计概算（委托人下达

任务书后 10 个工作日内完成)；

b) 提供价格比较建议，协助委托人选择最佳经济效益方案，对不同的设计方案及材料价格进行造价分析，向委托人提供费用控制目标及成本优化建议，协助设计单位在投资估算范围内进行设计；

c) 负责设计概算的编制或审核工作，并协助委托人完成概算的评审工作；

d) 负责对设计概算进行复核，保证设计内容、标准控制在估算指标内；

e) 根据设计进展情况不断更新调整设计概算报告，并向委托人提供造价方面的控制建议，确保委托人的投资总额控制在投资估算以内。

2.1.4 在施工图设计阶段，咨询人应参照深圳市现行建筑市场价格，编制完整的建安工程施工图预算。如该预算超出了委托人的批准概算（不含预备费），咨询人应向委托人提出切实可行的造价减省设计方案建议，以便设计单位参阅并进行图纸修改；当设计单位完成此轮图纸修改设计后，咨询人须按修改后的图进行预算修订工作，前述过程循环进行，直至修改图纸的建安预算造价控制在委托人批准概算工程造价的 90% 以内。咨询人应尽量提高造价服务质量，使施工图设计经较少的轮次达到建安预算造价控制范围。

2.1.5 协助委托人对设计文件进行优化，负责对限额设计进行复核，对造价进行预控，提出经济评价建议，确保控制预算（招标控制价）不超过批准概算相应造价的 95%，且工程结算不超设计概算（不含预备费）。

2.1.6 参加图纸会审，并提供审图意见供委托人参考。

2.1.7 按委托人要求参加相关工程会议（包括有关工程投资、设计标准等），并提供专业意见或建议供委托人参考，按照行业及委托人要求提供相关工作报表。

2.1.8 编制工程造价控制风险管理方案，针对性地分析各环节风险事项易发、多发点及控制重点，提出风险控制措施要点。

2.1.9 设计阶段的其他造价咨询相关工作。

2.2 招标阶段的主要工作内容：

2.2.1 负责编制工程量清单及招标控制价（标底），并提供综合单价分析表；

2.2.2 负责提供主要材料、设备数量及价格清单；

2.2.3 协助委托人进行招标准备及询价，包括：

a) 协助委托人进行招标准备工作，包括编制询价问卷或询价澄清事项、进行询价等；并通过询价对合同中可能存在的问题进行讨论、澄清和确认，尽量避

免今后因合同条款不严密而产生不必要的争议；

b) 负责将询价期间委托人与询价单位形成的所有澄清及修改内容进行汇总总结，并纳入正式合同文件中；

c) 咨询人应根据所掌握的市场信息及分析收到的全部投标报价，指出询价单位回标中不合理的投标单价，协助委托人审定并确定最终合同单价；

d) 协助委托人进行合同谈判、商议询价文件的条款修改。

2.2.4 招标：根据委托人要求，协助委托人为各类工程项目（包括总承包、分包、指定分包项目及设备、材料等）编制招标文件，内容包括但不限于招标邀请函、投标须知、投标函（回标表格）、合同条件、本项目特殊工程的分部分项补充子目规范（编码、名称、作业内容及技术要求、计量单位、工程量计算规则）、工程量清单及单价分析表、招标图纸目录及图纸等。工料规范、技术要求及图纸可由委托人或第三方提供，咨询人应协助委托人进行审核，并纳入招标文件中，且提供招标全套招标文件的时间应在接到委托人要求后不超过 5 个工作日。咨询人应根据委托人的意见在 2 个工作日内完成修改工作，并协助委托人组织投标答疑及现场踏勘等工作。

a) 咨询人应具备清楚定义工程承包范围的专业技术及施工管理知识，避免发生工程内容重复或缺漏；

b) 协助委托人编制招标文件及合同文本；

c) 咨询人在合同价款上应充分考虑委托人对本工程合同及招标模式的调整因素，委托人对合同及招标模式调整及确定后，咨询人必须严格执行；

d) 根据委托人要求，提供主要材料数量及价格清单、主要设备清单及单价；按施工图纸、设计标准、施工操作规程、工程量计算规则和经批准的施工组织设计，计算钢筋及预埋件重量，提供完整和规范的钢筋翻样及预埋件重量明细表、汇总表等；

e) 根据委托人要求，对招标文件的工程量计算规则和计价原则提出建议，并提供相关说明；

f) 根据委托人要求，提供与合同条款和合同形式有关的建议和修订；

g) 根据委托人要求，编制招标控制价前的施工图预算，并与原批准概算进行比较分析；

h) 在委托人要求的截止日期之前，咨询人应完成可供招标和签订合同使用的工程量清单及控制预算（招标控制价）的编制，并提供综合单价分析表，除非

委托人批准或信息不够全面，咨询人不得以估算或概算的方式提供招标控制价；

i) 协助委托人组织投标单位答疑及现场考察，并进行有关招标文件补疑/修正；（技术部分由委托人或第三方提供，由咨询人纳入补疑/修正文件内。）

j) 协助委托人进行招标文件的答疑及书面回复工作，在招标期间处理投标单位提出的疑问，包括招标文件、合同条款及合同价款方面的问题，并协调设计单位回复有关技术疑问，全部疑问及回复需由委托人确认后统一发给各投标单位；

k) 负责对中标候选人的投标报价进行回标分析，包括对报价文件、报价总价、报价单价、费率的合理性以及合同条款等进行复核和分析，以及对所有报价文件的计算进行核对，提供合同及造价方面的标函分析报告给委托人，供委托人定标参考；

l) 咨询人在定标前可对任何必要的更改向委托人作出建议，且负责落实各投标文件中的疑点，编制评标报告；

m) 咨询人应以招标文件为基础，对投标文件及招标过程中形成的所有有效的补充或更新内容进行汇总总结，并纳入正式合同文件中；

n) 协助委托人签订合同。

2.2.5 施工合同签订前：

a) 协助委托人编制招标文件；协助委托人办理招标相关手续；

b) 协助委托人组织报价单位答疑和现场考察，并进行有关招标文件的补疑或修正；

c) 负责合同条文及标价合理性方面的审核，并向委托人提供有关标函分析报告；

d) 协助委托人组织议标及评标，努力使本工程实现质量最优，工期最短、投资最低的管理目标；

e) 协助委托人起草、修改、完善合同书，按照委托人要求编写相关合同，并参与所经办合同的商务谈判。

2.2.6 招标阶段的其他造价咨询相关工作。

2.3 施工阶段的主要工作内容：

2.3.1 费用控制

a) 在本项目建造全过程，咨询人应与委托人、监理单位及设计单位共同进行费用控制管理工作，研究确定可进行造价减省的项目，并协助实施；

b) 负责制定造价控制的实施流程,对承包商报送的费用计划及进度进行审核,并编制费用曲线,提供资金流量控制建议;

c) 咨询人应与设计单位密切合作,控制工程变更费用,以保证不超批准概算的总额;

d) 按照合同规定及施工图纸,对暂定工程量进行重新计算,并计算有关费用调整额,落实暂定款,调整暂定工料机单价;

e) 咨询人应委托人要求,对监理单位、设计单位或施工单位建议的重大设计变更方案,提供建安费用估算,供委托人审批工程变更方案时参考;

f) 在规定的时限内,按委托人要求审查完成施工单位提出的设计变更洽商报价及其他各类报价,并就审查意见向委托人及有关的施工单位做出解释及相关报告;

g) 依据项目总进度计划,编制项目投资计划;

h) 根据项目实际进度,对项目投资计划进行跟踪、调整;

i) 咨询人应对投资控制进行动态管理,即每月向委托人提供一份合同统计台账和项目费用执行情况分析报告,报告内容包括但不限于本项目当期及总体费用执行情况,项目的整体投标状况、已签署合同的合同总价、已完成工程的费用情况以及对未完工程的费用预计,以及工程重大变更费用测算、相关费控措施及建议等内容,并与批准概算额进行对比,合理预见投资控制可能存在的问题和风险,供委托人进行投资控制分析参考;

j) 协助委托人编制年、季、月度费用情况报告,并根据工程进度情况进行及时调整投资计划。

2.3.2 工程款支付

a) 编制合同付款程序表,供委托人审核;

b) 根据已签署合同的价格、进度计划,编制工程现金流量图表、工程款支付计划;

c) 编制月、季、年资金用款计划,并根据工程进度情况及时进行调整;

d) 根据已签署合同的约定和监理单位的验收情况,及时核定已完成工程量的工程造价,并根据合同规定的付款条件对当期工程进度款进行计算和汇总,供委托人参考;

e) 负责审核承包商提交的付款申请单据,包括对合同约定的付款支持性文件的审核、当期完成工作量的计算或核定、合同外工作量的审定等,并根据合同

规定进行相关费用的核增或核减，提供进度款、阶段完工结算及最终竣工结算付款审核报告或付款建议书，供委托人审核；

f) 根据委托人要求，参与已完工程量及工程进度款支付的复核工作；

g) 咨询人应建立并随时更新支付合同台账，按时以书面形式报送委托人，使委托人在任何时候可以掌握最新的项目支付情况。

2.3.3 合同签订后：

a) 对合同相关条款进行重点分析和分类，提出合同管理重点清单，负责合同条款的解释工作；

b) 动态跟踪合同管理，适时分析找出影响项目投资的各种因素，以书面形式报告委托人。对承包商的日常履约情况进行全面的、随时的、动态的跟踪和监督，编制合同管理台账（每月向委托人提交最新的合同管理台账电子版，包括但不限于施工、设计、监理等各类工程服务合同），及时发现和判断承包商的违约情况，合理预见承包商可能出现的潜在违约风险，及时处理合同履约过程中出现的问题，并以月报式按照委托人批准的格式向委托人书面报告合同履行情况，协助处理委托人与承包商的相关事宜（涉及合同及造价方面），包括违约预见后的处理及违约发生后的处理；

c) 在合同实施过程中，协助委托人与承包商按工程需要及时协商签署补充合同或协议；

d) 对有关合同及造价管理相关的往来函件、会议纪要和工程款项支付资料等文件进行分类归档，除随时将文本及有关的电子文档交委托人备存外，还应在竣工结算时向委托人提供一份完整的文件（包括电子文档）；

e) 参加与合同及造价管理相关的各种组织协调会议和监理例会，并根据需要协助委托人在会议上提供现场咨询服务；

f) 协助委托人做好投资风险分析、降低投资风险及风险转移等工作；

g) 负责对施工单位提交的设计变更、工程洽商、现场签证等签证结算进行算量、计价等审核工作，编制签证结算审核报告（初稿）。与施工单位进行核对，编制签证结算审核报告（核对稿）；

h) 协助委托人及时确认、审核因设计变更、现场签证等发生的费用，同时与造价控制目标进行对比分析，并将此内容纳入月度费用执行情况分析报告中（报告的内容包括但不限于工程重大变更费用测算、项目投资控制措施、合同费用执行情况及费用预测等）；

i) 对合同执行情况每月进行检查和评审,并于每月 25 日前将相应报告提交给委托人;

j) 协助委托人回复有关合同及造价方面的往来文件。

2.3.4 保函和保险管理

a) 以合同为依据,协助委托人监督和管理承包商合同中的保函和保险事宜,密切关注保函和保险条款的适用情况,最大限度地体现保函和保险条款对委托人的保护;

b) 提出有关工程建设方面保险、保函规划,对于由委托人投保的保险事宜,提供建设性的咨询建议;

2.3.5 索赔管理;

a) 协助委托人审查、评估、协商、确定承包商提出的索赔,并提供合同和造价方面的专业咨询意见;

b) 以合同为依据,充分发挥咨询人作为专业顾问的技术优势和经验优势,最大程度地保护委托人的利益不受损害。在因索赔引起的诉讼或仲裁中,向委托人及委托人的律师提供有关合同和造价方面的咨询(包括但不限于谈判、和解、出庭、收集和出示证据等,协助律师进行争议的诉讼或非诉讼处理)。

2.3.6 价格信息咨询:

a) 咨询人应及时向委托人提供涉及本项目的人工、材料、设备等造价信息和与造价控制有关的咨询服务;

b) 按照委托人要求,咨询人根据施工图纸及时提供有关建筑材料和机电设备的价格信息,供委托人选材及订货使用;

c) 负责对承包商的设备、材料报价进行审核并出具设备、材料批价单,由业主审批后作为结算之依据。

2.3.7 提供专业意见

a) 咨询人应按照委托人要求参加相关的工程会议(包括合同交底会、监理例会、现场协调会、专题讨论会等),并提供专业意见或建议供委托人参考;

b) 定期提供与本项目相关的材料市场参考价格分析,进行动态费用控制。

2.3.8 咨询人应根据项目需求和委托人要求,随时准备到本项目工地现场勘察,以便对所提供咨询服务事宜构成影响的一切有关事项进行透彻的了解。

2.3.9 根据委托人要求,组织或参与与本项目投资控制有关的各类会议。

2.3.10 施工阶段的其他造价咨询相关工作。

2.4 工程竣工结算阶段的主要工作内容：

2.4.1 结合工程进度计划，协助委托人编制竣工结算总体安排计划表。

2.4.2 依据合同、施工图纸、设计变更洽商、有关索赔文件及工程验收报告，审查承包商的竣工结算文件，对竣工结算文件（包括但不限于工程量、综合单价及所发生的费用项目等）的依据性、完整性、合理性和正确性进行全面审查，如有必要应进行现场踏勘、计量复核，编制结算审核报告（初稿）。与施工单位进行核对，编制结算审核报告（核对稿）。

2.4.3 协助委托人与承包商进行工程结算的协商或谈判，按照委托人与承包商最终确定的结算总价，编制竣工结算报告。

2.4.4 协助委托人办理竣工计算、支付等事宜。

2.4.5 以合同为依据，协助委托人对承包商的质保金进行保留和支付。

2.4.6 提供工程缺陷的造价评估及扣款意见。

2.4.7 工程竣工结算完成后，协助委托人整理合同资料，编制完整的竣工结算报告及各项费用分析汇总表交委托人审核归档。

2.4.8 协助委托人对设计、监理、总包等单位进行合同履约评价。

2.4.9 负责编制项目竣工决算报告。

2.4.10 根据委托人要求，组织或参与本项目投资控制有关的各类会议。

2.4.11 应审计要求进行解释说明。

2.4.12 对项目造价进行后评估分析，并按委托人要求提供造价指标分析及造价控制效果分析报告。

2.4.13 其他与投资控制有关经济指标的分析和整理，并形成经济评价报告。

2.4.14 竣工阶段的其他造价咨询相关工作。

2.5 其他

2.5.1 咨询人应委派项目负责人出席（或相关专业的专业负责人出席其所负责专业的）各类会议。

2.5.2 一旦本项目中与委托人有合同关系的任何第三方出现违约情况，咨询人有责任向委托人提出专业性建议并提供相关的服务，包括协商、仲裁和诉讼等。提供专业意见供委托人参考。

2.5.3 在履行合同期间或合同规定期限内，咨询人应按照委托人要求，积极配合委托人和复核人开展的相关造价咨询复核工作。

3 咨询人需提交的成果文件及相关要求：

附件四 服务费用与支付计划

1 全过程造价咨询服务费的组成与计算方法

根据咨询人按照合同约定提供全过程造价咨询服务,委托人同意按以下计算方法和金额,向咨询人支付正常服务服务费。

1.1 工程造价咨询(全过程)服务费为 388.8 万元(其中 38.88 万元为绩效考核部分,按照合同附件五进行支付,其余部分按照《合同付款进度表(一期工程)》进行支付)。

1.1.1 该服务费为正常服务的咨询费,建安工程结算价与取费基数 80000 万元相差在 20%范围以内时,合同价不调整;建安工程结算价与取费基数 80000 万元相差超过 20%时,合同价按超出 20%部分与中标合同价对应取费率的乘积增加(结算价超过 96000 万元时)或减少(结算价低于 64000 万元时)。对于本项目各种业态的规划指标,委托人不排除今后变更和调整的可能。因此咨询人应考虑规划调整、建筑面积调整、开发计划调整、设计调整等可能增加或减少的工作量。

1.1.2 该服务费应包含完成合同约定的工作范围和服务所需的一切费用。咨询人应充分考虑由于各种原因导致的变化及全过程造价咨询服务工作内容的风险,并将此风险包含在报价中。该服务费已包含:

- a) 咨询人为完成本合同约定工作所需的全部人力资源成本(含人员工资、补贴、奖金、加班费、保险、福利、差旅、食宿、交通等费用以及驻现场人员的费用增加等);
- b) 咨询人为完成本合同约定工作所需的相关的资料、信息、通讯、办公设施、设备等费用;
- c) 咨询成果文件的印刷费、装订费等;
- d) 咨询人履行本合同质量保证责任的费用;
- e) 咨询人与本合同相关的所有税费;
- f) 咨询人为完成本合同约定工作所需的其他任何成本、管理费、利润等一切费用。

1.1.3 考虑到本项目的开发周期较长,有诸多不确定因素,咨询人理解并同意:委托人于任何其认为适当的时候提前 14 日以书面形式通知咨询人暂停或终止本合同的执行,委托人无须因此向咨询人赔偿任何损失,如项目暂停后重新启动,双方仍按本合同有关双方权利义务继续执行。

1.1.4 对于造价公司提出的可执行的、合理的优化建议、根据具体事项,双方另行约定奖励事宜。

工程预算书

工程名称：卫星通信运营大厦项目

文件编号：航建（2017）56-WXTX-ZJ04

建筑面积：107498.14 M2

单方造价：10063.49 元/M2

建设单位：亚太卫星宽带通信（深圳）有限公司

建设单位主管：萧景友



设计单位：Kohn Pedersen Fox Associates PC

筑博设计股份有限公司

工程造价：壹拾亿零捌仟壹佰捌拾万零陆仟叁佰肆拾陆元柒角柒分

¥1,081,806,346.77

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

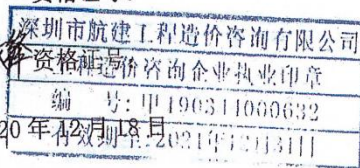
工程造价咨询人主管：曾一明



复核人：王明松



资格证号：



编制日期：

2020年12月18日

招标控制价公示表

工程名称	卫星通信运营大厦项目施工总承包工程
审定造价	87600 万元
投标报价上限	招标控制价下浮 13 %，即 76212 万元；
不可竞争费	0 万元
经办人签名	
备注（73 号文要求公示的其他内容）： 分部分项工程量清单计价合计：¥ 0 元； 措施项目清单计价合计：¥ 0 元； 其它项目清单计价合计：¥ 0 元； 暂列金额：¥ 0 元； 规费为：¥ 0 元； 税金为：¥ 0 元； 不可竞争费合计：¥ 0 元（其中安全文明施工措施费 ¥ 0 元，暂列金额 ¥ 0 元，专业工程暂估价 ¥ 0 元）。	
注册造价工程师	
造价咨询公司（盖章）：	深圳市航建工程造价咨询有限公司 工程造价咨询企业执业印章 编号：甲150344000632 有效期至：2018年12月31日
招标人（盖章）	
日期	2018 年 12 月 25 日

说明：

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

深圳市建设工程交易服务中心制

11.招商局前海环贸中心项目(现为自贸时代中心项目)造价咨询(二标段)

Q70 2040-2020-2003

合同编号: 2020-30

招商局前海环贸中心（二标段）
造价咨询委托合同

工程名称: 招商局前海环贸中心

工程地点: 妈湾片区 19 单元

委托单位: 深圳市前海蛇口和胜实业有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

第一部分 协议书

深圳市前海蛇口和胜实业有限公司（以下简称委托人）与 深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称咨询人）经过协商达成一致，签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程造价咨询服务：

- 1、工程名称：招商局前海环贸中心
- 2、工程地点：前海妈湾片区 19 单元
- 3、服务范围：T2 栋塔楼、裙楼商业精装修、室外工程等的全过程造价咨询服务

二、咨询服务类别：

A 类：建设项目可行性研究投资估算：

- ☐ 编制
- ☐ 审核
- ☐ 项目经济评价

B 类：

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

C 类：

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

D 类：☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E 类：☐ 编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等。

F 类：☒ 全过程造价咨询。

其他：_____

三、咨询酬金：

①咨询酬金按下列方式计算（均含税金在内）：

☒ 6、固定酬金，本项咨询服务酬金为：

（小写）不含税价人民币：2193396.23 元，增值税人民币：131603.77 元，

增值税率：6%，含税价人民币：2325000 元。

（大写）：不含税价人民币：贰佰壹拾玖万叁仟叁佰玖拾陆元贰角叁分，增值税人民币：壹拾叁万壹仟陆佰零叁元柒角柒分，含税价人民币：贰佰叁拾贰万伍仟元整。

其中基本酬金为

（小写）不含税价人民币：2083726.42 元，增值税人民币：125023.58 元，增值税率：6%，含税价人民币：2208750 元。

（大写）：不含税价人民币：贰佰零捌万叁仟柒佰贰拾陆元肆角贰分，增值税人民币：壹拾贰万伍仟零贰拾叁元伍角捌分，含税价人民币：贰佰贰拾万零捌仟柒佰伍拾元整。

履约评价费为：

（小写）不含税价人民币：109669.81 元，增值税人民币：6580.19 元，增值税率：6%，含税价人民币：116250 元。

（大写）：不含税价人民币：壹拾万零玖仟陆佰陆拾玖元捌角壹分，增值税人民币：陆仟伍佰捌拾元壹角玖分，含税价人民币：壹拾壹万陆仟贰佰伍拾元整。

②本项目为合同总价包干（含税），合同价已包含可能的一版图及再版图纸的工作量，超过再版图工作量的，双方过程中就增加部分另行协商；合同价已包含委派一名具备三年以上造价经验的驻场人员至指定地点办公，具体驻场时间根据项目进度要求另行确定，该名人员各项费用已包含在投标总价中。

③结算价除按合同另有约定外，不因项目面积调整、工期因素、招投标次数、市场因素、政策因素等的变化而调整。

[] 8、其他：_____

四、咨询成果要求：

1. 咨询人编制的估算、概算、预算、工程量清单、标底应全面反映设计图纸包含的内容，不得多项、漏项，工程量计算准确。工程量清单单项工程工程量平均误差率在 $\pm 2\%$ （统计各分部分项工程量误差率的平均值）以内，以上数据的统计以委托项目结算确认的工程量为依据，具体咨询成果要求在咨询合同中以附件形式作详细规定。
2. 经咨询人和施工单位核对后，审定价不能高于咨询人向委托人提交的报告

文件（预算）3%以上。

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

五、下列文件均为本合同的组成部分：

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

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

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

八、本合同的咨询业务自合同签订之日起开始实施，至项目所有合同结算完成后结束。

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

十、本合同一式捌份，具有同等法律效力，委托人执陆份，咨询人执贰份，送_____市建设工程造价管理站备案_____份。

十一、本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与合同正文具有同等法律效力。

委托人：（盖章）

咨询人：（盖章）

地址：

地址：深圳市福田区振华路飞亚达大厦附10层

法定代表人：（签字）

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

委托代理人：（签字）

合同签订时间：2022年8月18日

合同签订地点：——

备案意见：

经办人：

备案机构：

____年____月____日

合同附件 3:

全过程咨询服务内容

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

一、设计阶段

A、方案阶段

1. 根据建筑方案图，提供单个车位面积、建筑面积、结构面积、公共部位面积、门窗、栏杆、百叶、外墙材料、室内抹灰等估算工程量，协助目标成本测算工作。
2. 根据各专业方案图，提供门窗、室内装修、景观绿化、机电设备等估算指标，并提出方案优化意见；
3. 根据委托人的限额指标，针对不同的设计方案提供估算对比，并提供详细的分析报告，对方案提出合理化调整建议，使委托方的限额指标落地，甚至更优。
4. 对设计师在方案设计中初步选用的材料、机电设备以及采用的标准等提出合理化建议，对材料和设备的选择提供造价资料并进行价值分析，提供成本分析及节省工程成本的建议。

B、初步设计阶段：

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

二、招标阶段

- 1、拿到招标图纸后必须先组织内部进行图纸会审，落实方案优化意见，并通过电子及书面形式提交会审结果。
- 2、委托人提供的图纸和资料不完整，咨询人应在 3 天内以书面形式向委托人进行提示，若因咨询人未能及时提出以上要求而致使工作延误及错误，所引起的损失概由咨询人负责。
- 3、按时完成工程量清单或模拟工程量清单的编制及相关指标的统计工作，同时根据市场行情，编制参考价，确保数据准确性，并提供计算底稿。
- 4、投标人对招标文件提出疑议后，咨询人提交答复意见给委托人，由委托人审核后统

一答复。

5、协助委托人商务询标及合同的谈判。

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

7、垄断及政府性收费与其他公司已完类似工程对比并提供数据，在计价、材料选择及设计方案上提出合理化建议。

三、施工阶段

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

2. 按时对施工单位上报的零星价格进行初审。

3. 对不同的方案进行测算比较，提交测算结果并选择最佳施工方案。

4. 每月按照合同的要求核对项目范围内工程进度款(工程量需要在现场与监理、委托人工程师一起核对)，提供支付意见。

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

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

7. 要求记录工作日志，编制咨询工作月报，按月度进行咨询服务工作汇报。

四、结算阶段（含预算）

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

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

3. 项目结束后，协助委托人编制项目成本总结分析报告。

五、其他造价咨询工作

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

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

3. 委托人交办的其他造价咨询服务。

招 标 控 制 价

工程名称：自贸时代中心项目施工总承包工程（T2 塔楼）

文件编号：航建 2020(30)-ZJ01

建筑面积：113473.34 M²

单方造价：7531.62 元/M²

招 标 人：深圳市前海蛇口和胜实业有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：香港华艺设计顾问（深圳）有限公司

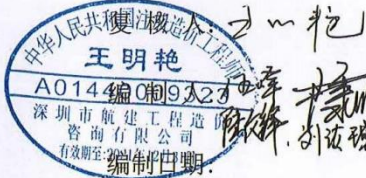
招标控制价：捌亿伍仟肆佰陆拾叁万捌仟贰佰捌拾壹元伍角贰分

¥854,633,281.52



深圳市航建工程造价咨询有限公司

常一明



深圳市航建工程造价咨询有限公司

资格证号：工程造价咨询企业执业印章

编 号：甲190344000632

有效期至：2021年12月31日

2021 年 10 月 15 日

12.地铁汇通大厦项目造价双审

2018-12

正 本

地铁汇通大厦项目造价双审合同

合同编号: KF-CGM-ZX011/2018

甲方: 深圳市地铁集团有限公司

乙方: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

二〇一八年五月



第一部分 合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）通过公开招标选择深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称“乙方”）承担地铁汇通大厦项目造价双审工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、本合同文件组成及解释顺序：

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标函；
4. 合同条款；
5. 造价咨询任务通知书；
6. 招标文件、投标文件及其澄清文件（如果有）。

三、上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在前者为准。

四、根据上述合同文件要求，本合同含增值税暂定价为人民币（大写）柒拾万肆仟玖佰陆拾元整，（小写）704,960.00元。最终结算价按合同条款执行。

五、由于甲方将按合同条款所述向乙方支付费用，乙方保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。

六、因本合同产生的一切争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

七、合同份数，本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本一式壹拾份，甲方执玖

李颂湘 赵新 崔铁飞

份,乙方执壹份。

本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(公章): 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或

公司 授权代表:

斤:

深圳市福田区福中一路
1016号地铁大厦

电 话:

0755-23992600 传 真:

0755-23992555

开户银行:

招行地铁大厦支行 开户全名:

深圳市地铁集团有限公司

账 号:

755904924410506 邮政编码:

518026

项目主管部门经办人及电话: 李颂湘 0755-23882571

项目主管部门审核人:

合约部门经办人及电话: 崔跃飞 0755-23992448

合约部门审核人:

乙方(公章):

深圳市航建工程造价

价咨询有限公司 法定代表人或

住 所:

深圳市福田区振华路飞
亚达大厦10层

电 话:

0755-83991715 传 真:

0755-83991761

开户银行:

平安银行深圳华富支行 开户全名:

深圳市航建工程造价咨询
有限公司

账 号:

11002878123402 邮政编码:

518041

乙方经办人:

龚翔

乙方经办人电话: 0755-83991715

签署日期: 2018年5月23日

签订地点: 深圳市

李颂湘 崔跃飞

第二部分 合同条款

委托单位（又称“甲方”）：深圳市地铁集团有限公司

咨询单位（又称“乙方”）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

甲方选定乙方为其提供建设项目的工程造价咨询服务业务（以下简称“咨询业务”），依据国家及行业、项目所在地政府主管部门的有关现行规定，现经甲乙双方自愿、平等协商一致，特共同订立本合同，以资双方信守执行。

1. 咨询业务及服务类别

1.1 服务项目：地铁汇通大厦项目造价双审。地铁汇通大厦位于深南大道和香蜜湖路交叉口西南侧，在地铁三期工程 7、9、11 号线车公庙综合交通枢纽地铁换乘站上部。深圳地铁汇通大厦总建筑面积 151377.36m²，建筑高度 248.2m，是集甲级写字楼、商业、片区大型交通枢纽为一体的超高层综合建筑，建安费用约为 9.14 亿元。

1.2 服务类别：对甲方委托的工程变更、签证及结算造价初审文件进行审核

1.3 服务内容

- 1.3.1. 依据招标文件、合同（含补充协议）及工程资料、规范格式及流程的有关规定及要求，乙方负责对甲方所委托工程变更、签证及结算造价初审文件（包括：土石方、桩基、基坑支护、建筑、结构、安装、装修、园林绿化、材料设备供货等该项目范围内的所有工程）的完整性、有效性、符合性、真实性、准确性进行复审，其范围应包括总包、所有分包工程、材料设备供货等。
- 1.3.2. 乙方出具造价复审报告，协助甲方完成政府相关部门的审核工作。
- 1.3.3. 在甲方规定的时限内协助办理并取得深圳市建设工程造价管理站出具的竣工结算审核表。
- 1.3.4. 项目竣工结算完成后，对项目成本进行全面、系统的评价和分析总结，形成成本后评估报告。
- 1.3.5. 项目在施工过程中，乙方收到甲方的委托指令后开始介入复审工作，具体内容应按届时甲方正式所填发的《造价咨询任务单》中所规定的内容及要求为准。
- 1.4 服务标准
- 1.4.1. 就承担甲方所委托的咨询业务，乙方应遵照国家及行业、项目所在地建设工程造价行政主管部门颁发的《工程造价咨询业务操作指导规程（中价协〔2002〕第 016 号）》、业主要求及其他相关规定执行。

李永湘 熊翔 陈映飞

工程(竣工结算)审核书

工程名称: 地铁汇通大厦±0.0 以下基础工程

文件编号: 航建 2018-12-ZJ09

建筑面积: 35342.66 M2

单方造价: 4,904.53 元/M2

发 包 人: 深圳市地铁集团有限公司

发包人主管:

承 包 人: 中国中铁股份有限公司

承包人主管:

编制人:

合 同 价:

报送造价: 壹亿捌仟贰佰肆拾万零玖佰叁拾壹元伍角叁分

¥182,400,931.53

审核造价: 壹亿柒仟叁佰叁拾叁万捌仟玖佰玖拾肆元玖角叁分

¥173,338,994.93

工程造价咨询人: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

工程造价咨询人主管:

复 核 人:

审 核 人:

审核日期:

资格证号:

2022 年 08 月 22 日



13.深圳地铁塘朗 F 地块(现为深圳地铁南翠华府)造价双审

2018-26

副本

深圳地铁塘朗 F 地块造价双审合同

合同编号: KF-TLDF-ZX010/2018

甲方: 深圳市地铁集团有限公司

乙方: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

二〇一八年六月



第一部分合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）通过公开招标选择深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称“乙方”）承担深圳地铁塘朗 F 地块造价双审工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、本合同文件组成及解释顺序：

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标函；
4. 合同条款；
5. 造价咨询任务通知书；
6. 招标文件、投标文件及其澄清文件（如果有）。

三、上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在前者为准。

四、根据上述合同文件要求，本合同含增值税暂定价为人民币(大写)贰佰陆拾壹万贰仟贰佰玖拾捌元贰角肆分，(小写) 2,612,298.24 元，其中不含税价 2,464,432.30 元，增值税税额 147,865.94 元，税率 6%（合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整），最终结算价按合同条款执行。

五、由于甲方将按合同条款所述向乙方支付费用，乙方保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。

六、因本合同产生的一切争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方可向甲方

蔡亮 彭 翔

所在地人民法院提起诉讼。

七、合同份数，本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本一式壹拾份，甲方执玖份，乙方执壹份。

本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(公章): 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或

公司 授权代表:

住 所: 深圳市福田区福中一路

1016号地铁大厦

电 话: 0755-23992600

开户银行: 招商银行深圳分行

账 号: 755904924410506

传 真: 0755-23992555

开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

邮 政 编 码: 518026

项目主管部门经办人及电话: 蔡亮 0755-23882706

项目主管部门审核人:

合约部门经办人及电话: 崔跃飞 0755-23992448

合约部门审核人:

乙方(公章): 深圳市航建工程造价咨询有限公司 法定代表人或

价咨询有限公司 授权代表:

住 所: 深圳市福田区振华路飞

亚达大厦附10层

电 话: 0755-83991715

开 户 银 行: 平安银行深圳华富支行

账 号: 11002878123402

乙 方 经 办 人: 龚翔

传 真: 0755-83991761

开 户 全 名: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

邮 政 编 码: 518041

乙 方 经 办 人 电 话: 0755-83991715

蔡亮

合同签署地点： 深 圳

时间： 2018 年 7 月 18 日

阮 其 翔

第二部分合同条款

委托单位（又称“甲方”）：深圳市地铁集团有限公司

咨询单位（又称“乙方”）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

甲方选定乙方为其提供建设项目的工程造价咨询服务业务（以下简称“咨询业务”），依据国家及行业、项目所在地政府主管部门的有关现行规定，现经甲乙双方自愿、平等协商一致，特共同订立本合同，以资双方信守执行。

1. 咨询业务及服务类别

1.1 服务项目：深圳地铁塘朗 F 地块造价双审。深圳地铁塘朗 F 地块位于塘朗山北侧，留仙大道南侧。深圳地铁塘朗车辆段 F 地块项目总建筑面积约 194893 平方米，5 栋 150 米超高层建筑，其中 4 栋住宅商品房，1 栋为人才安居房，配套一所初中及幼儿园，建安费用约为 14.93 亿元。塘朗车辆段 F 地块旁“检修库上盖文体景观工程”同步开发建设，建设面积约 2.73 万 m²，项目建安投资估算为 2730 万元。本项目咨询费用包含检修库上盖文体景观工程的咨询费用，该部分内容不单独计价，最终计算咨询费时也不计算该部分面积或投资额。

1.2 服务类别：预算编制、对甲方委托的工程变更、签证及结算造价初审文件进行审核

1.3 服务内容

1.3.1. 预算阶段（施工图阶段）：

1.3.1.1. 参与建安目标成本的编制，提出限额设计指标。

1.3.1.2. 编制工程量清单和招标控制价，施工合同签订后进行清单核量，编制或审核施工图预算。

1.3.1.3. 负责与初审单位核对招标控制价/施工图预算。

1.3.1.4. 参与监理单位组织的询价工作或按甲方要求组织询价。

1.3.1.5. 协助商务标审查、项目进度款/验工计价初审、配合审计工作。

1.3.2. 竣工结算阶段：依据招标文件、合同（含补充协议）及工程资料、规范格式及流程的有关规定及要求，乙方负责对甲方所委托工程变更、签证及结算造价初审文件（包括：土石方、桩基、基坑支护、建筑、结构、安装、装修、园林绿化、材料设备供货等该项目范围内的所有工程）的完整性、有效性、符合性、真实性、准确性进行复审，其范围应包括总包、所有分包工程、材料设备供货等。

陈 强 强

- 1.3.3. 乙方出具造价复审报告，协助甲方完成政府相关部门的审核工作。
- 1.3.4. 在甲方规定的时限内协助办理并取得深圳市建设工程造价管理站出具的竣工结算审核表。
- 1.3.5. 项目竣工结算完成后，对项目成本进行全面、系统的评价和分析总结，形成成本后评估报告。
- 1.3.6. 项目在施工过程中，乙方收到甲方的委托指令后开始介入复审工作，具体内容应按届时甲方正式所填发的《造价咨询任务单》中所规定的内容及要求为准。

1.4 服务标准

- 1.4.1. 就承担甲方所委托的咨询业务，乙方应遵照国家及行业、项目所在地建设工程造价行政主管部门颁发的《工程造价咨询业务操作指导规程（中价协〔2002〕第016号）》、业主要求及其他相关规定执行。

1.5 工作方式

- 1.5.1. 甲方将根据工程进展需要，以书面形式向乙方发出《造价咨询任务单》，乙方收到《造价咨询任务单》后，方可对列明的项目开展造价咨询工作。
- 1.5.2. 若因本委托工程的建设规模或使用功能的变化、开工、竣工日期的调整或本委托工程在施工期间暂停施工等情况，甲方可能对造价咨询工作完成时间做出相应调整，乙方不得因此要求调整咨询费用。
- 1.5.3. 按照甲方相关考核管理办法，甲方有权根据考核结果，调整合同工作范围或终止合同。
- 1.5.4. 甲方有权另行委托其他造价咨询公司同步进行咨询服务或复审，且无需通知乙方，乙方需积极配合。
- 1.5.5. 乙方与施工方及初审单位（指完成造价初审的造价咨询单位）均不直接对接，工程资料移交、复审意见反馈、澄清、补充及核定事宜均经由甲方成本人员单向传达与控制，对所涉及的内容与乙方形成过程备忘录。
- 1.5.6. 乙方依据甲方结算审核交底内容，制定结算审核进度计划，并交由甲方成本人员审定后实施。
- 1.5.7. 乙方依据复审工作要求，对造价初审文件进行全面复核，并形成量价对比记录表。
- 1.5.8. 根据复审工作需要，乙方可要求甲方进一步补充资料。

1.6 工作要求

蔡晓 卓 明

招标控制价

工程名称：深圳地铁南翠华府项目主体及配套工程施工总承包

文件编号：航建（2018）26 - NCHF-ZJ002

建筑面积：213497.74 M2

单方造价：4198.19 元/M2

招 标 人：深圳市地铁集团有限公司

法定代表人或其授权人：

设计单位：深圳市市政设计研究院有限公司

招标控制价：捌亿玖仟陆佰叁拾万零伍仟零陆拾玖元玖角柒分

¥896,305,069.97

工程造价咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司



工程造价咨询人主管：

余如邦



编制日期：



14.深圳湾创新科技中心结算复审咨询服务

2019-50.1
合同编号: CKZX-HT-2019-009(00067)

造价咨询委托合同

工程名称: 深圳湾创新科技中心结算复审咨询服务

工程地点: 深圳市南山区深圳湾创新科技中心

委托单位: 深圳市投资控股有限公司

咨询单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

第一部分协议书

委托人：深圳市投资控股有限公司

咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

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

一、委托人委托咨询人为以下工程提供建设工程造价咨询服务：

工程名称：深圳湾创新科技中心结算复审咨询服务

工程规模及投资：深圳湾创新科技中心建设用地面积约 39,869m²，总建筑面积约 483,968.58m²，计容建筑面积约 401,401.17m²，包括研发楼、宿舍楼以及相应的配套商业服务设施。建筑群地上共有 5 栋超高层和高层塔楼，其中两栋研发楼（双塔楼），分别高 299.1 米（69 层）、235.2 米（54 层）。塔楼之间采用三层配套商业裙房连接。地下共三层，建筑面积 82567.41m²，其中地下一层为商业和停车库，地下二至三层为停车库和设备用房。1 栋公寓 A 座 99.6 米；B 座 99.6 米；C 座 154.6 米。建安工程费约为 260000 万元。

咨询业务范围：具体包括以下内容：

1. 依据招标文件、合同（含补充协议）及工程资料、规范格式及流程的有关规定及要求，咨询人负责对委托人所委托工程变更、签证及结算造价初审文件（包括：土石方、建筑、安装、装修、材料设备供货等等该项目范围内的所有工程）的完整性、有效性、符合性、真实性、准确性进行复审，其范围应包括总包、所有分包工程、材料设备供货等。
2. 咨询人出具造价复审报告，协助委托人完成政府相关部门的审核工作。
3. 在委托人规定的时限内协助办理并取得深圳市建设工程造价管理站出具竣工结算审核表。
4. 项目竣工结算完成后，对项目成本进行全面、系统的评价和分析总结，形成成本后评估报告。
5. 项目在施工过程中，咨询人收到委托人的委托指令后开始介入复审工作，具体内容应按届时委托人正式所填发的《造价咨询委托单》中所规定的内容及要求为准。
6. 复审时需对施工单位或初审单位进行核对，实际核减（增）额必须经委托人确认，按照核减额调整后的结算书具备送审深圳市造价站的条件。
7. 本工程造价咨询范围及咨询业务以实际签发的单个咨询委托单为准。招标人有权调整委托咨询范围及咨询业务。

8. 按照委托人要求方式提供计算底稿及三维建模底稿等。

9. 咨询人须指定专人负责竣工结算资料整理工作，并将完整竣工结算资料移交委托人。

二、咨询酬金：

本合同暂定咨询酬金为人民币（大写）：贰佰伍拾叁万元整（¥：2530000 元）。咨询核减费率为 3.5 %
（咨询核减费率=投标总价/暂定核减额）。

结算复审造价咨询酬金=基本收费酬金（78 万元）+核减收费酬金（实际核减额×咨询核减费率）。

1、造价咨询酬金按实（调整）结算，具体结算方式详见本合同第四部分补充条款第 7 条。

2、实际核减额：以各项目原结算审核的咨询单位初审结果与投标人复审结果的差额之和，核减不冲抵核增，实际核减额必须经委托人确认，据此调整后的结算书具备送审深圳市造价站的条件。

3、核减收费酬金需进行绩效考核，考核比例为 25%。

4、咨询酬金为完成本项目招标范围工程结算复审造价咨询服务所需全部费用，包括并不限于：造价咨询项目人员工资、差旅费、交通费、加班费、驻场服务费、保险费、办公费、管理费、不可预见费及利润、税金等为完成本项目造价咨询工作相关所需的一切费用。如果投标人在投标时未在报价表中列出，但造价咨询过程中又必须发生费用项目，招标人有权认为，此部分所产生的费用已经综合在投标总价中，投标人不得以任何理由提出索赔或增加费用项目。

5、咨询人在履行本合同期间，向委托人提供的服务工作都已包含在报价中，除双方另行协商一致外，咨询人不得要求委托人另行支付其他费用。

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

四、本合同的组成部分及解释先后顺序：

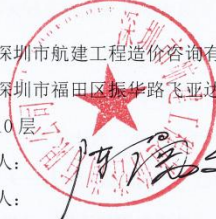
- 1、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件；
- 2、中标通知书；
- 3、协议书；
- 4、合同专用条款、补充条款及合同附件；
- 5、合同通用条款；
- 6、投标文件；
- 7、招标文件

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

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

七、合同正本份数 **2**，双方各执 1 份，合同副本份数：**4**，委托人执 3 份，咨询人执 1 份；具有同等法律效应。

委托人：深圳市投资控股有限公司
地 址：深圳市福田区深南路投资大厦 18 楼
法定代表人：
委托代理人：
电 话：0755-83883982
开户名称：深圳市投资控股有限公司
开户银行：中信银行福南支行
帐 号：7441 3101 8260 0052 816

咨询人：深圳市航建工程造价咨询有限公司
地 址：深圳市福田区振华路飞亚达大厦附
10 层
法定代表人：
委托代理人：
电 话：0755-83991715
开户名称：深圳市航建工程造价咨询有限公司
开户银行：平安银行深圳华富支行
帐 号：1100 2878 1234 02

合同签订地点：深圳市

合同签订时间：2019 年 10 月 30 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：《中华人民共和国招标投标法》；《中华人民共和国建筑法》；《中华人民共和国合同法》；《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国行政许可法》；《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）等相关法律、法规。

第四条 咨询人指派 曾一鸣 造价工程师负责本项目咨询工作，其主要职责：1、负责各方的沟通联系；2、负责组织落实完成造价咨询工作。

第六条 咨询人应在 3 日内对委托人及第三人书面提交的要求做出答复的事宜或要求核对做出书面答复或核对。

第七条 本合同需要咨询人保密的资料内容和保密时限：咨询人在履行本合同的过程中，或为履行本合同的目的，所接触、知悉或制作的任何关于项目的信息，未经合法公开披露之前均为保密资料。未经委托人书面同意，咨询人均无权向任何第三方提供，或用于本合同目的之外的任何其他用途。

第九条 双方约定的委托人应提供的建设工程造价咨询资料：1、招标文件、投标文件、施工图、竣工图、地质勘察资料、设计变更资料、现场签证等用于造价咨询服务的全部资料；2、初审结算书、甲供材料设备清单及价格、审计有关的其他资料。

提供资料时间 ／。

第十条 委托人应在 7 日内对咨询人书面提交并要求做出答复的事宜做出书面答复。

第十一条 委托人授权的本咨询工作代表，姓名，其主要职责：负责各方的沟通联系等工作。

第十四条 因委托人的原因造成咨询人增加了额外工作内容的酬金支付：／

额外工作内容：／

酬金计算方法及支付：／

15.深圳湾科技生态园一区造价咨询服务

合同编号: STY-HT-2012-025(54)

2012-15

深圳湾科技生态园
一区造价咨询委托合同

项目名称: 深圳湾科技生态园
工程名称: 一区造价咨询服务
工程地点: 深圳市南山区高新园南区 T205-0030 地块一区
发包单位: 深圳市投资控股有限公司
承包单位: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

二〇一二年五月

第一部分 协议书

发包单位（委托人）：深圳市投资控股有限公司

承包单位（咨询人）：深圳市航建工程造价咨询有限公司

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

一、委托人委托咨询人为深圳湾科技生态园项目以下工程提供建设工程造价咨询服务：

工程名称：一区造价咨询服务

工程地点：深圳市南山区高新园南区 T205-0030 地块一区

咨询业务范围：本工程全过程造价咨询服务。包括但不限于：1、建设工程设计概算复核，预算编制，结（决）算审核；2、建设工程工程量清单、招标控制价的编制及投标报价的审核；3、工程洽商、变更及合同争议的签订与索赔；4、编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等。

二、咨询酬金：

本合同暂定咨询酬金为：人民币陆佰肆拾捌万柒仟肆佰元整（小写¥6,487,400.00元）。

咨询总费率为 3.98%。

造价咨询酬金=取费基数×咨询总费率。

造价咨询酬金由基本酬金和绩效酬金两部分组成，其中，基本酬金=咨询酬金×80%，绩效酬金=咨询酬金×20%。

造价咨询酬金按实（调整）结算，具体结算方式详见本合同第四部分补充条款第5条。

取费基数为以最终批复的概算中咨询人提供咨询服务的建安工程费用作为取费基数，即只计取咨询人参与咨询服务的项目的建安工程费用。在概算中无法确定建安工程造价的，以委托人最终确认的预算书的预算造价为依据。

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

四、本合同的组成部分及解释先后顺序：

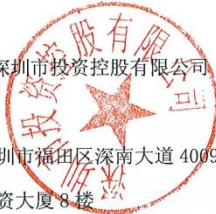
1、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件；

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

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

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

七、本合同一式十一份,具有同等法律效力,委托人七份,咨询人二份,另二份送深圳市建设行政主管部门备案留存。

委托人:  深圳市投资控股有限公司

地址: 深圳市福田区深南大道 4009 号
投资大厦 8 楼

法定代表人(或委托代理人): 

电话: 0755-83883888

传真: 0755-83753831

咨询人: 深圳市航建工程造价咨询有限公司

地址: 深圳市福田区振华路中航苑
飞亚达大厦东部八楼、十楼

法定代表人(或委托代理人): 

电话: 0755-83991763

传真: 0755-83991761

开户银行: 深圳发展银行华富支行

账号: 11002878123402

合同签订地点: 深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 8 楼

合同签订时间: 2012 年 5 月 11 日

第三十四条 除委托人同意外, 咨询人及咨询专业人员不应接受本咨询合同约定以外的与本咨询工作有关的任何报酬。

咨询人不得参与对委托人利益相冲突的任何活动。

争议的解决

第三十五条 因违约或终止合同而引起的损失和损害的赔偿, 委托人与咨询人之间应当协商解决; 如协商不成, 可提交有关主管部门调解; 如调解仍未能达成一致意见时, 根据双方约定提交仲裁机关仲裁, 或向人民法院提出诉讼。

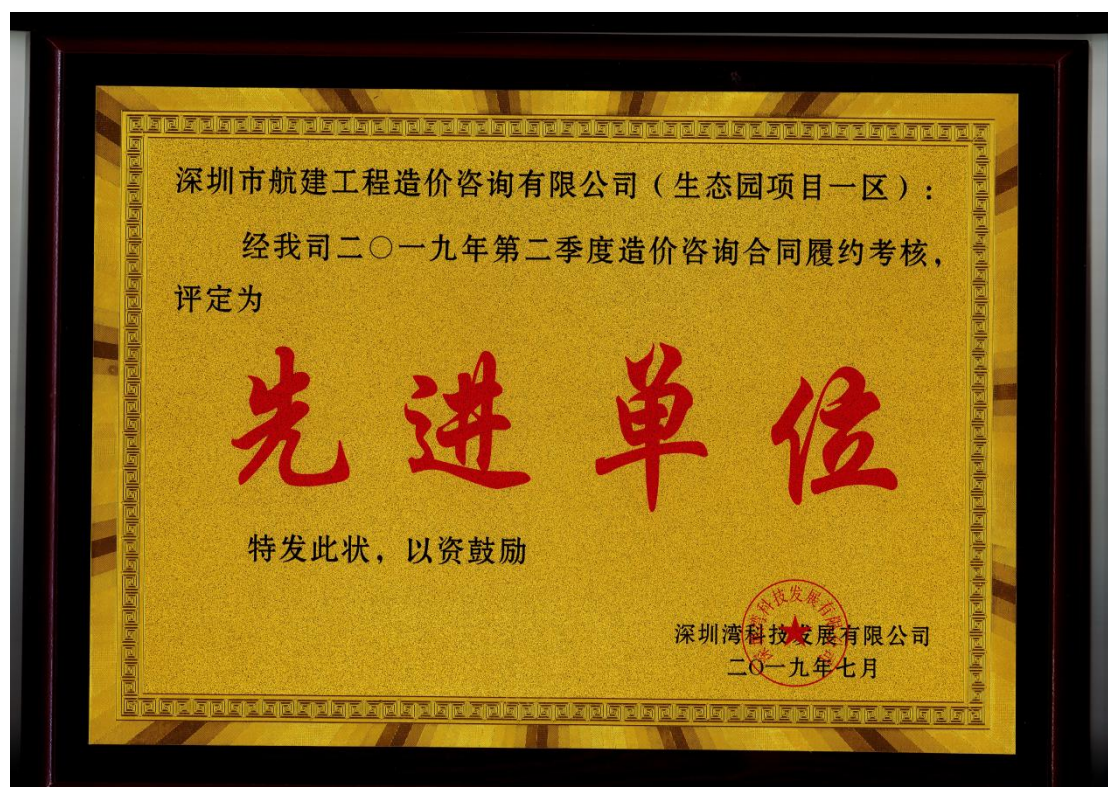
第三部分 专用条款

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: 《中华人民共和国招标投标法》;《中华人民共和国建筑法》;《中华人民共和国合同法》;《中华人民共和国城市房地产管理法》;《中华人民共和国行政许可法》;《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2008)等相关法律、法规。

第四条 咨询人指派 于军、曾一鸣 造价工程师负责本项目咨询工作, 其主要职责:
1、负责各方的沟通联系; 2、负责组织落实完成造价咨询工作; 3、参加每周的工程例会。

咨询人的咨询工作内容, 包括但不限于:

- 1、设计概算复核, 对概算和施工图预算进行对比分析, 建立项目全过程动态投资控制台账, 保证动态成本控制在批复的概算内;
- 2、在设计确认及修改过程中, 进行材料设备价格对比、编制方案估算及投资分析;
- 3、初步设计及施工图设计阶段, 咨询人项目负责人应参加由委托人组织的与造价相关的设计方案、材料选型会议, 并提供造价专业意见;
- 4、施工总包招标拟采用模拟工程量清单招标, 由咨询人根据初步设计文件在 60 天内完成模拟工程量清单的编制 (咨询人应按初步设计文件的调整, 及时进行模拟工程量清单的调整。); 施工图出图后, 咨询人应在 45 天内完成模拟工程量清单与根据施工图编制工程量进行核对调整, 在核对调整完毕后 30 天内完成与施工单位核对工程量清单。
- 5、编制工程量清单、施工图预算 (招标控制价), 并提供综合单价分析表; 在工程量清单和招标控制价编制过程中书面提出设计和招标文件的问题, 对工程中采用的新材料、新工艺, 提出新材料、新工艺的计价方案等专业意见, 供委托人决策;



三、投标人基本情况

(一) 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，并承担申报不实的责任。

申报人名称	深圳市航建工程造价咨询有限公司	
法定代表人/单位负责人	姓 名	陈曼文
	身份证号	440301196605014168
控股股东/投资人名称及出资比例	陈曼文 66.25%	
非控股股东/投资人名称及出资比例	余如邦 21.25% 周复庆 5% 肖柱斌 5% 冯淑敏 2.5%	
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：深圳市航建工程造价咨询有限公司(盖公司法人公章)

法定代表人或其委托代理人：谭成 (签字或盖私章)

2026年07月08日





深圳市市场监督管理局

商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

当前位置 | 商事登记簿查询

商事登记簿查询 (商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码:

商事主体名称:

☒ 全称

查询

清空

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

深圳市航建工程造价咨询有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
余如邦	106.675	自然人	自然人股东
周复庆	25.1	自然人	自然人股东
陈曼文	332.575	自然人	自然人股东
冯淑敏	12.55	自然人	自然人股东
肖柱斌	25.1	自然人	自然人股东

(二)基本情况表

企业名称		深圳市航建工程造价咨询有限公司		企业曾用名 (如有)		/	
统一社会信用代码		914403001923078076		企业类型		有限责任公司	
注册资金(万元)		502		注册地址		深圳市福田区华强北街道华航社区振华路 163 号飞亚达大厦东 9 层	
成立时间		1995. 01. 13		企业属性		民营	
法定代表人		陈曼文		办公场所信息		深圳市福田区华强北街道华航社区振华路 163 号飞亚达大厦东 10、9、8、6、5 层及深圳市福田区中心区生命保险大厦 905-2 面积 2741. 23 m²	
主项资质		工程造价咨询甲级(工程造价咨询资质已取消，现为企业信用 AAA)、工程招标代理甲级(工程招标代理资质已取消，现为资信评价等级 AAA)、工程咨询甲级(工程咨询资质已取消，现为甲级资信)					
企业总人数		209 人					
企业总资产(万元)		9065. 06					
年营业额(万元)	2023 年	8055. 84	资产负债率(%) 资产负债率=负 债总额/资产总 额×100%	2023 年	31. 89%		
	2024 年	6797. 54		2024 年	24. 44%		
	2025 年	6893. 19		2025 年	22. 37%		
投标人公司简介：							
发展历程及资质：深圳市航建工程师造价咨询有限公司成立于 1995 年 1 月 13 日，前身为中航集团下属的工程预算部和工程造价咨询公司。自 1980 年以来，一直从事有关建设工程投资控制管理工作以及建设工程实施过程的管理工作。我司具有工程造价咨询甲级资质、工程招标代理甲级资质、工程咨询甲级资质，并通过了质量管理体系、环境管理体系、职业健康管理体系认证。 服务经验：我司造价咨询服务经验丰富，具有多个深圳市代表性项目服务经验，比如深圳市文化中心(深圳市图书馆、深圳市音乐厅)、深圳市大运中心项目体育馆工程、哈尔滨工业大学深圳校区扩建工程、深圳市新华医院工程、深圳博物馆项目、深大城际铁路、深圳市城市轨道交通 11 号线二期工程、深圳市城市轨道交通岗厦北枢纽、深圳市城市轨道交通黄木岗枢纽、深圳市坂银通道、深圳市南坪快速路、深圳湾壹号、河套深港科技创新合作区东翼-1 项目等。我司协审经验丰富，现为深圳市财政局、深圳市建设工程造价管理站协审单位。同时我司入选了广东法院司法委托专业机构，具备造价鉴定和纠纷处理能力。 人员情况：我司技术力量雄厚，人员专业齐全。现有员工 209 人，其中技术人员 177 人，高级职称人员 21 人、中级职称人员 56 人，一级注册造价师 58 人、咨询工程师(投资)88 人、香港测量师 1 人、英国皇家特许测量师 1 人，国家省市建设工程招投标经济评审专家若干，均具有丰富的工程管理和造价管理经验。我司 90%的员工的学历为大学本科以上，平均年龄约 30 岁，户籍人员达 70%。 服务宗旨：我司自成立以来始终以“诚信、科学、公正、创新”为企业发展宗旨，为提升项目价值、提高服务价值而不懈努力，在不断完善自身业务水平的时候，公司还注重产学研相结合，致力于打造一个“产、学、研”于一体的专业顾问公司。							

拟派项目团队介绍:

针对本项目特点,我司精心遴选了 38 名业务骨干组成项目专班,全部具有执业资格或中级及以上职称,其中,一级注册造价工程师 17 人,确保核心审核工作由具备法定执业资格的专业人员承担,高级工程师 9 人、中级工程师 14 人、初级工程师 14 人,形成梯次合理、经验互补的技术梯队。

我司拟投入的人员稳定,全部具有三年及以上在我司连续工作时间,其中 20 年以上 4 人、20 年以下 10 年以上 8 人、3 年以上 10 年以下 26 人,可以确保本项目服务的连贯性。

主要人员情况如下:

我司副总经理曾一鸣拟任项目负责人,一级注册造价师、香港测量师学会会员、咨询工程师(投资)、高级工程师,具有三十余年造价咨询工作经验,负责过河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造价咨询(地基基础工程除外),鹏瑞深圳湾壹号南地块一、二、三期项目全过程造价咨询,中航科创中心项目全过程造价咨询服务,前海深港青年梦工场南区(原深港科技创新生态谷(一期))全过程技术造价及其他咨询服务等多个含商业业态项目造价咨询服务工作,同时还具有地铁汇通大厦、深圳地铁南翠华府及配套工程等多个深圳地铁委托项目审核经验。

部门副经理尹康明拟任土建负责人兼项目副负责人,一级注册造价师、中级工程师,具有十余年造价咨询工作经验,参与过河套深港科技创新合作区东翼-1 项目全过程造价咨询(地基基础工程除外),鹏瑞深圳湾壹号南地块一、二、三期项目全过程造价咨询,中航科创中心项目全过程造价咨询服务等多个含商业业态项目。

部门副经理王蕾拟任安装负责人,一级注册造价师、高级工程师,具有二十余年造价咨询工作经验,参与过中电创新大厦项目及中电嘉苑项目全过程造价咨询服务、南山区高新区北区联合大厦建设项目全过程工程造价咨询服务等多个含商业业态项目。

部门经理代兴华拟任市政负责人兼多方协调专员,一级注册造价师、高级工程师,具有三十余年造价咨询工作经验,参与过深圳市坂银通道造价咨询、深圳市南坪快速路造价咨询、深圳市城市轨道交通 3 号线四期工程造价咨询、深圳市城市轨道交通 11 号线二期工程造价咨询、听海大道(桂湾四路以北段)和听海大道地下空间(前海湾段)工程造价咨询等多个政府及地铁委托项目,具备多方沟通协调的能力。

分摊规则研究员由我司副总经理张明泽(一级注册造价师、高级工程师)、部门副经理朱亚峰(高级工程师、硕士研究生)、伍荧栩(一级注册造价师)担任。

驻场人员由我司曾汉权(工程师、12 年造价咨询工作工作经验)、田蕾(二级注册造价师、工程师、8 年造价咨询工作工作经验)担任。

1. 营业执照



统一社会信用代码

914403001923078076

营业执照

(副本)



名称

深圳市航建工程造价咨询有限公司

类型

有限责任公司

法定代表人

陈曼文

成立日期

1995年01月13日

住所

深圳市福田区华强北街道华航社区振华路163号飞亚达大厦东9层

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

2024年12月10日



http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



深圳市市场监督管理局

商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

当前位置 | 商事登记簿查询

商事登记簿查询 (商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码:

商事主体名称: ☒ 全称

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

深圳市航建工程造价咨询有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	914403001923078076
注册号:	440301103414233
商事主体名称:	深圳市航建工程造价咨询有限公司
住所:	深圳市福田区华强北街道华航社区振华路163号飞亚达大厦东9层
法定代表人:	陈曼文
认缴注册资本(万元):	502
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	1995-01-13
营业期限:	自1995-01-13起至2045-01-13止
核准日期:	2024-12-10
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示、2024年报已公示、2025年报已公示
主体状态:	存续(在营、开业、在册)
分支机构:	
备注:	

2. 单位社保



深圳市参保单位社会保险参保证明

(2026年 04月 -- 2026年 06月)

单位编号: 301142 单位名称: 深圳市航建工程造价咨询有限公司 单位: (人)

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202604	211	211	209	209	209
2	202605	210	210	208	208	208
3	202606	209	209	207	207	207

备注: 1. 本证明可作为单位在我市参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码 (3359a5005728c551) 核查, 验真码有效期三个月。

2. 2024年7月 (含) 之后的参保年月, 各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数, 实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

3. 本证明数据截至2026年06月24日



3. 资质证书



工程造价咨询企业 甲级资质证书

企业名称：深圳市航建工程造价咨询有限公司

证书编号：甲190344000632

有效期：自 2019年01月01日

至 2021年12月31日

发证机关

2018年12月20日

中华人民共和国住房和城乡建设部制





企业名称:深圳市航建工程造价咨询有限公司

经济性质:有限责任公司

资质等级:工程招标代理机构甲级

工程招标代理机构 资质证书

证书编号: F144017955

有效期: 至2020年04月29日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



广东省工程建设招标代理行业 资信评价等级证书

编号: GDZBDL2024281

企业名称: 深圳市航建工程造价咨询有限公司
详细地址: 深圳市福田区华强北街道华航社区振华路163号
飞亚达大厦东9层
法定代表人: 陈曼文
技术负责人: 钱忠美
**统一社会信用代码(或
营业执照注册号):** 914403001923078076
资信等级: AAA级
有效期: 至2028年07月11日



2024年07月11日
广东省建筑业协会制

	
工程咨询单位资格证书	
单位名称: 深圳市航建工程造价咨询有限公司	资格等级: 甲级
专 业	服务范围
建筑	编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、招标代理*
以上各专业均涵盖了本专业相应的节能减排和环境治理内容。取得编制项目可行性研究报告、项目申请报告资格的单位,具备编制固定资产投资项节能评估文件的能力;取得评估咨询资格的单位,具备对固定资产投资项节能评估文件进行评审的能力。	
证书编号: 工咨甲 12420060027	
证书有效期: 至 2021 年 08 月 14 日	
	
带*部分,以国务院有关主管部门颁发的资质证书为准	
2016 年 08 月 15 日	
中华人民共和国国家发展和改革委员会制	

工程咨询单位甲级资信证书	
单位名称: 深圳市航建工程造价咨询有限公司	住所: 深圳市福田区华强北街道华航社区 振华路163号飞亚达大厦东9层
统一社会信用代码: 914403001923078076	法定代表人: 陈曼文
技术负责人: 陈曼文	资信等级: 甲级
资信类别: 专业资信	
业务: 建筑, 市政公用工程	
证书编号: 甲242024012116	
有效期: 2024年11月28日至2027年11月27日	
发证单位: 中国工程咨询协会 	
 证书查询	

4. 办公场所

序号	地址	面积 (m²)	租赁有效期	备注
1	深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 5 层	481	2028 年 07 月 31 日	
2	深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 6 层	481	2028 年 03 月 31 日	
3	深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 8 层	481	2028 年 03 月 31 日	
4	深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 9 层	530	2028 年 03 月 31 日	
5	深圳市福田区振华路飞亚达大厦附 10 层	481	2028 年 03 月 31 日	
6	深圳市福田区中心区生命保险大厦 905-2	287.23	2027 年 08 月 31 日	
合计		2741.23		

飞亚达大厦附 8、9、10 层

房屋租赁凭证

登记备案号:深房租福田 2025017648

房屋坐落地址	深圳市福田区振华路飞亚达大楼东座 8 楼、9 楼、10 楼
房屋编码	4403040060020800003000020;4403040060020800003000021;4403040060020800003000062
出租人	飞亚达精密科技股份有限公司
承租人	深圳市航建工程造价咨询有限公司
租赁面积 (m ²)	1492
租赁用途	办公
租赁期限: 自 2025 年 04 月 01 日至 2028 年 03 月 31 日	

该房屋已按规定办理房屋
租赁登记备案手续, 特发此证。

签发人(签章): 陈彦君

登记备案机关(盖章):

初始发证日期: 2025 年 03 月 01 日

深圳市航建工程造价咨询有限公司
持证人: 司 (10)

他项权利摘要及附记

飞亚达大厦附 6 层

房屋租赁凭证

登记备案号: 深房租福田 2025017639

房屋坐落地址	深圳市福田区振华路飞亚达大楼东座 6 楼
房屋编码	4403040060020800003000017
出租人	飞亚达精密科技股份有限公司
承租人	深圳市航建工程造价咨询有限公司
租赁面积 (m ²)	481
租赁用途	办公
租赁期限: 自 2025 年 04 月 01 日至 2028 年 03 月 31 日	

该房屋已按规定办理房屋
租赁登记备案手续, 特发此证。

签发人 (签章): 陈彦君

登记备案机关 (盖章):

初始发证日期: 2025 年 03 月 04 日

持证人: 司 深圳市航建工程造价咨询有限公司

他项权利摘要及附图

飞亚达大厦附 5 层

房屋租赁凭证

该房屋已按规定办理房屋
租赁登记备案手续，特发此证。

登记备案号：深房租福田 2025046092

房屋坐落 地址	深圳市福田区振华路飞亚达大楼东座 5 楼
房屋编码	4403040060020800003000016
出租人	飞亚达精密科技股份有限公司
承租人	深圳市航建工程造价咨询有限公司
租赁面积 (m²)	481
租赁用途	办公
租赁期限：自 2025 年 08 月 01 日至 2028 年 07 月 31 日	

签发人（签章）：
陈彦君

登记备案机关（盖章）：
(10)

初始发证日期：2025 年 08 月 01 日

持证人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

他项权利摘要及附记

生命保险大厦

房屋租赁凭证

该房屋已按规定办理房屋
租赁登记备案手续，特发此证。

登记备案号：深房租福田 2024050341

房屋坐落 地址	福田中心区生命保险大厦 905-2
房屋编码	4403040080040700011000008
出租人	深圳市生命置地发展有限公司
承租人	深圳市航建工程造价咨询有限公司
租赁面积 (m²)	287.23
租赁用途	办公
租赁期限：自 2024 年 09 月 01 日至 2027 年 08 月 31 日	

签发人（签章）：
余振斌

登记备案机关（盖章）：
(10)

初始发证日期：2024 年 09 月 12 日

持证人：深圳市航建工程造价咨询有限公司

他项权利摘要及附记

5. 财务报告

(1) 2023 年度财务报表

E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

机 密

深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）

关于深圳市航建工程造价咨询有限公司

二〇二三年度会计报告的

审 计 报 告

项 目	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润及利润分配表	5-6
3、现金流量表	7-8
4、所有者权益变动表	9
5、会计报表附注	10-23

此报告用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编号：粤2427BYX763



E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦3层

电话：82871623

邮编：518000

深东海审字[2024]第494号

审计报告

深圳市航建工程造价咨询有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“中国注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2023年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错报导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- 1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- 2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- 3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- 4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截止审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。
- 5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年4月26日

深圳市航建工程造价咨询有限公司

资产负债表

二〇二三年十二月三十一日

单位：人民币元

资产	注释六	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	44,428,428.24	52,498,387.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	6,501,994.00	6,501,994.00
衍生金融资产		-	-
应收票据	3	300,000.00	300,000.00
应收账款	4	28,942,400.42	24,802,479.26
预付款项	5	313,771.95	1,330,252.49
其他应收款	6	10,063,923.53	8,544,325.76
存货		-	-
持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		90,550,518.14	93,977,439.39
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	7	12,500.00	12,500.00
投资性房地产		-	-
固定资产	8	1,385,079.13	1,685,865.45
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	9	261,736.22	163,636.34
递延所得税资产	10	57,663.19	48,204.22
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,716,978.54	1,910,206.01
资产总计		92,267,496.68	95,887,645.40

(所附注释系会计报表的组成部分)

深圳市航建工程造价咨询有限公司
资产负债表(续表)

二〇二三年十二月三十一日

单位:人民币元

负债及股东权益	注释六	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11	715,800.50	1,393,033.50
预收款项	12	1,738,455.36	1,399,476.00
应付职工薪酬	13	6,606,817.43	6,934,446.22
应交税费	14	4,373,010.15	5,470,403.22
持有待售的负债		-	-
其他应付款	15	15,993,967.48	14,790,480.79
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		29,428,050.92	29,987,839.73
非流动负债:			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中:优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		29,428,050.92	29,987,839.73
股东权益:			
实收资本	16	5,020,000.00	5,020,000.00
其他权益工具		-	-
其中:优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减:库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	17	20,214,232.34	20,214,232.34
未分配利润	18	37,605,213.42	40,665,573.32
所有者权益(股东权益)合计		62,839,445.76	65,899,805.67
负债和所有者权益(股东权益)总计		92,267,496.68	95,887,645.40

(所附注释系会计报表的组成部分)

深圳市航建工程造价咨询有限公司

利润及利润分配表

二〇二三年度

单位:人民币元

项 目	注释六	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	19	80,558,398.17	81,635,458.33
减:营业成本	19	2,794,199.24	2,744,451.10
税金及附加	20	547,294.16	542,944.09
销售费用		-	-
管理费用	21	60,101,909.13	55,436,642.72
研发费用	22	10,039,486.71	10,187,423.45
财务费用	23	43,736.62	-113,099.54
其中:利息费用		-	-
利息收入		-98,387.99	-159,070.52
加:其他收益		-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	24	362,425.48	525,015.28
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		7,394,197.79	13,362,111.79
加:营业外收入	25	178,242.95	1,557,212.38
减:营业外支出	26	430,421.17	40,000.44
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		7,142,019.57	14,879,323.73
减:所得税费用	27	162,379.48	900,617.27
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		6,979,640.09	13,978,706.46
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		6,979,640.09	13,978,706.46
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		6,979,640.09	13,978,706.46

深圳市航建工程造价咨询有限公司

利润及利润分配表

二〇二三年度

单位:人民币元

项 目	注释六	本期发生额	上期发生额
七、每股收益:		-	-
(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-
加:年初未分配利润		40,665,573.33	26,686,866.87
其他转入		-	-
减:提取法定盈余公积		-	-
提取企业储备基金		-	-
提取企业发展基金		-	-
提取职工奖励及福利基金		-	-
利润归还投资		-	-
应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		10,040,000.00	-
转作资本(或股本)的普通股股利		-	-
转总部利润		-	-
其他		-	-
未分配利润		37,605,213.42	40,665,573.33

(所附注释系会计报表的组成部分)

19:营业收入与成本

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
工程造价咨询	75,534,883.31	73,605,908.32	2,380,738.81	2,165,928.18	73,154,144.50	71,439,979.84
工程招标代理	3,819,538.29	5,204,527.88			3,819,538.29	5,204,527.88
工程咨询	1,099,312.74	2,697,372.13	308,796.60	450,872.62	790,516.14	2,246,499.51
其他业务	104,663.83	127,650.00	104,663.83	127,650.00	-	-
合计	80,558,398.17	81,635,458.33	2,791,199.24	2,714,451.10	77,767,198.93	78,891,007.23

20:税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	303,517.22	300,788.09
教育费附加	130,078.81	128,909.17
地方教育费附加	86,719.21	85,939.45
印花税	24,078.92	24,457.38
车船税	2,900.00	2,850.00
合 计	547,294.16	542,944.09

21:管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	45,549,105.14	42,737,848.93
办公费	783,734.07	908,484.54
通讯费	56,980.66	52,721.69
差旅费	513,600.86	446,922.31
水电费	183,368.91	148,275.04
折旧费	592,850.69	468,551.93
中介服务费	358,486.91	938,194.08
租赁及管理费	3,587,188.58	2,062,042.92
福利费	2,679,146.21	2,355,499.53
社会保险费	2,794,919.77	2,596,500.33
住房公积金	1,102,391.00	1,002,113.00
业务招待费	105,596.44	202,756.00
其他	1,794,539.89	1,516,732.42
合 计	60,101,909.13	55,436,642.72



会计师事务所 执业证书



名称：深圳东海会计师事务所
(特殊普通合伙)
首席合伙人：黄建平
主任会计师：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道
经营场所：17号求是大厦3层

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：44030072
批准执业文号：深注协字[1997]109号
批准执业日期：1997年12月26日

证书序号：0016844

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：深圳市财政局
二〇二一年一月十二日
中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91440300192282398D



名称 深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 合伙企业

执行事务合伙人 黄建平

成立日期 2001年03月14日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦3层



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左上方的二维码查询。
3. 各类商事主体应当于每年1月1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

2023年10月18日

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

国家市场监督管理总局监制

(2) 2024 年度财务报表

E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

机 密

深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）

关于深圳市航建工程造价咨询有限公司

二〇二四年度会计报告的

审 计 报 告

项 目	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润及利润分配表	5-6
3、现金流量表	7-8
4、所有者权益变动表	9
5、会计报表附注	10-23

此报告用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编号：粤2586DV02KX



E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦3层

电话：82871623

邮编：518000

深东海审字[2025]第460号

审 计 报 告

深圳市航建工程造价咨询有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2024年12月31日的资产负债表，2024年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“中国注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2024年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错报导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截止审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年4月16日

深圳市航建工程造价咨询有限公司

资产负债表

二〇二四年十二月三十一日

单位：人民币元

资产	注释六	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	48,396,347.11	44,428,428.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	1,994.00	6,501,994.00
衍生金融资产		-	-
应收票据	3	300,000.00	300,000.00
应收账款	4	24,000,573.54	28,942,400.42
预付款项	5	362,550.31	313,771.95
其他应收款	6	13,007,089.70	10,063,923.53
存货		-	-
持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		86,068,554.66	90,550,518.14
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	7	12,500.00	12,500.00
投资性房地产		-	-
固定资产	8	866,646.73	1,385,079.13
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	9	42,585.62	261,736.22
递延所得税资产	10	57,663.19	57,663.19
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		979,395.54	1,716,978.54
资产总计		87,047,950.20	92,267,496.68

(所附注释系会计报表的组成部分)

深圳市航建工程造价咨询有限公司

资产负债表(续表)

二〇二四年十二月三十一日

单位：人民币元

负债及股东权益	注释六	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11	617,800.50	715,800.50
预收款项	12	98,715.18	1,738,455.36
应付职工薪酬	13	4,130,176.00	6,606,817.43
应交税费	14	3,339,094.81	4,373,010.15
持有待售的负债		-	-
其他应付款	15	13,084,669.23	15,993,967.48
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		21,270,455.72	29,428,050.92
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		21,270,455.72	29,428,050.92
股东权益：			
实收资本	16	5,020,000.00	5,020,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	17	20,214,232.34	20,214,232.34
未分配利润	18	40,543,262.14	37,605,213.42
所有者权益（股东权益）合计		65,777,494.48	62,839,445.76
负债和所有者权益（股东权益）总计		87,047,950.20	92,267,496.68

（所附注释系会计报表的组成部分）

深圳市航建工程造价咨询有限公司
利润及利润分配表

二〇二四年度

单位:人民币元

项 目	注释六	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	19	67,975,370.85	80,558,398.17
减:营业成本	19	1,998,309.52	2,794,199.24
税金及附加	20	466,631.03	547,294.16
销售费用		-	-
管理费用	21	53,670,919.99	60,101,909.13
研发费用	22	9,908,360.30	10,039,486.71
财务费用	23	-77,051.94	43,736.62
其中:利息费用		-	-
利息收入		117,543.43	98,387.99
加:其他收益		-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	24	527,768.27	362,425.48
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,535,970.22	7,394,197.79
加:营业外收入	25	422,345.95	178,242.95
减:营业外支出	26	20,267.45	430,421.17
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,938,048.72	7,142,019.57
减:所得税费用	27	-	162,379.48
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,938,048.72	6,979,640.09
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		2,938,048.72	6,979,640.09
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		2,938,048.72	6,979,640.09

深圳市航建工程造价咨询有限公司
利润及利润分配表
二〇二四年度

单位:人民币元

项 目	注释六	本期发生额	上期发生额
七、每股收益:		-	-
(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-
加:年初未分配利润		37,605,213.42	40,665,573.33
其他转入		-	-
减:提取法定盈余公积		-	-
提取企业储备基金		-	-
提取企业发展基金		-	-
提取职工奖励及福利基金		-	-
利润归还投资		-	-
应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	10,040,000.00
转作资本(或股本)的普通股股利		-	-
转总部利润		-	-
其他		-	-
未分配利润		40,543,262.14	37,605,213.42

(所附注释系会计报表的组成部分)

19:营业收入与成本

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
工程造价咨询	64,662,685.28	75,534,883.31	939,313.58	2,380,738.81	63,723,371.70	73,154,144.50
工程招标代理	1,302,194.00	3,819,538.29	5,000.00		1,297,194.00	3,819,538.29
工程咨询	1,870,709.73	1,099,312.74	914,214.10	308,796.60	956,495.63	790,516.14
其他业务	139,781.84	104,663.83	139,781.84	104,663.83	-	-
合计	67,975,370.85	80,558,398.17	1,998,309.52	2,794,199.24	65,977,061.33	77,764,198.93

20:税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	258,510.21	303,517.22
教育费附加	110,790.08	130,078.81
地方教育费附加	73,860.06	86,719.21
印花税	20,350.68	24,078.92
车船税	3,120.00	2,900.00
合 计	466,631.03	547,294.16

21:管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	39,672,134.76	45,549,105.14
办公费	456,236.57	783,734.07
通讯费	57,257.34	56,980.66
差旅费	398,650.52	513,600.86
水电费	185,723.48	183,368.91
折旧费	539,278.05	592,850.69
中介服务费	831,749.28	358,486.91
租赁及管理费	3,668,506.84	3,587,188.58
福利费	2,265,105.78	2,679,146.21
社会保险费	2,864,501.49	2,794,919.77
住房公积金	851,169.50	1,102,391.00
业务招待费	103,430.78	105,596.44
其他	1,777,175.60	1,794,539.89
合 计	53,670,919.99	60,101,909.13



会计师事务所

执业证书

名称：深圳东海会计师事务所

(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄建平

主任会计师：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道

经营场所：17号求是大厦3层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：44030072

批准执业文号：深注协字[1997]109号

批准执业日期：1997年12月26日

证书序号:0016844

说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：深圳市财政局

二〇二一年一月十二日

中华人民共和国财政部制

368



营业执照

统一社会信用代码
91440300192282398D



名称 深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 合伙企业

执行事务合伙人 张校芬

成立日期 2001年03月14日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦3层



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. 商事主体经营范围内所列事项及其他信用信息，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二维码查询。

3. 商事主体应当在每年1月1日至3月31日期间，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》第三十二条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年05月20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

(3) 2025 年度财务报表

E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

机 密

深圳东海会计师事务所（特殊普通合伙）

关于深圳市航建工程造价咨询有限公司

二〇二五年度会计报告的

审 计 报 告

项 目	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润及利润分配表	5-6
3、现金流量表	7-8
4、所有者权益变动表	9
5、会计报表附注	10-23
6、财务情况说明	24-25

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤266G0NMKH3



E. S. CPA 深圳东海会计师事务所

地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦3层

电话：82871623

邮编：518000

深东海审字[2026]第664号

审 计 报 告

深圳市航建工程造价咨询有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市航建工程造价咨询有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2025年12月31日的资产负债表，2025年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“中国注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2025年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错报导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截止审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年5月11日





深圳市航建工程造价咨询有限公司

资产负债表

二〇二五年十二月三十一日

单位：人民币元

	注释六	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	32,410,580.08	48,396,347.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	30,001,994.00	1,994.00
衍生金融资产		-	-
应收票据	3	-	300,000.00
应收账款	4	18,603,201.33	24,000,573.54
预付款项	5	239,809.17	362,550.31
其他应收款	6	8,597,512.02	13,007,089.70
存货		-	-
持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		89,853,096.60	86,068,554.66
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	7	12,500.00	12,500.00
投资性房地产		-	-
固定资产	8	516,904.43	866,646.73
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	9	210,396.04	42,585.62
递延所得税资产	10	57,663.19	57,663.19
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		797,463.66	979,395.54
资产总计		90,650,560.26	87,047,950.20

(所附注释系会计报表的组成部分)





深圳市航建工程造价咨询有限公司

资产负债表(续表)

二〇二五年十二月三十一日

单位:人民币元

负债及股东权益	注释六	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	11	650,494.43	617,800.50
预收款项	12	27,151.00	98,715.18
应付职工薪酬	13	4,666,929.51	4,130,176.00
应交税费	14	3,606,974.28	3,339,094.81
持有待售的负债		-	-
其他应付款	15	11,323,372.20	13,084,669.23
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		20,274,921.42	21,270,455.72
非流动负债:		-	-
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中:优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		20,274,921.42	21,270,455.72
股东权益:			
实收资本	16	5,020,000.00	5,020,000.00
其他权益工具		-	-
其中:优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减:库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	17	20,214,232.34	20,214,232.34
未分配利润	18	45,141,406.50	40,543,262.14
所有者权益(股东权益)合计		70,375,638.84	65,777,494.48
负债和所有者权益(股东权益)总计		90,650,560.26	87,047,950.20

(所附注释系会计报表的组成部分)





深圳市航建工程造价咨询有限公司
利润及利润分配表
二〇二五年度

单位:人民币元

	注释六	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	19	68,931,891.43	67,975,370.85
减:营业成本	19	1,776,727.45	1,998,309.52
税金及附加	20	468,049.99	466,631.03
销售费用		-	-
管理费用	21	51,358,179.58	53,670,919.99
研发费用	22	11,005,175.89	9,908,360.30
财务费用	23	-49,354.25	-77,051.94
其中:利息费用		-	-
利息收入		158,386.17	117,543.43
加:其他收益		-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	24	207,248.45	527,768.27
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		4,580,361.22	2,535,970.22
加:营业外收入	25	24,850.82	422,345.95
减:营业外支出	26	7,037.93	20,267.45
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		4,598,174.11	2,938,048.72
减:所得税费用		-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		4,598,174.11	2,938,048.72
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		4,598,174.11	2,938,048.72
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4.现金流量套期损益的有效部分		-	-
5.外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		4,598,174.11	2,938,048.72





深圳市航建工程造价咨询有限公司
利润及利润分配表
二〇二五年度

单位:人民币元

项 目	注释六	本期发生额	上期发生额
七、每股收益:		-	-
(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-
加:年初未分配利润		40,543,262.14	37,605,213.42
其他转入		-29.75	-
减:提取法定盈余公积		-	-
提取企业储备基金		-	-
提取企业发展基金		-	-
提取职工奖励及福利基金		-	-
利润归还投资		-	-
应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	-
转作资本(或股本)的普通股股利		-	-
转总部利润		-	-
其他		-	-
未分配利润		45,141,406.50	40,543,262.14

(所附注释系会计报表的组成部分)



19: 营业收入与成本

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
工程造价咨询	65,899,587.54	64,662,685.28	1,324,749.31	939,313.58	64,574,838.23	63,723,371.70
工程招标代理	1,250,217.15	1,302,194.00		5,000.00	1,250,217.15	1,297,194.00
工程咨询	1,693,189.40	1,870,709.73	363,080.80	914,214.10	1,330,108.60	956,495.63
其他业务	88,897.34	139,781.84	88,897.34	139,781.84	-	-
合计	68,931,891.43	67,975,370.85	1,776,727.45	1,998,309.52	67,155,163.98	65,977,061.33

20: 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	259,161.62	258,510.21
教育费附加	111,069.28	110,790.08
地方教育费附加	74,046.18	73,860.06
印花税	20,652.91	20,350.68
车船税	3,120.00	3,120.00
合 计	468,049.99	466,631.03

21: 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	38,663,855.13	39,672,134.76
办公费	578,204.84	456,236.57
通讯费	75,576.52	57,257.34
差旅费	384,351.64	398,650.52
水电费	184,840.25	185,723.48
折旧费	398,401.04	539,278.05
中介服务费	1,183,432.52	831,749.28
租赁及管理费	3,431,914.95	3,668,506.84
福利费	1,083,440.64	2,265,105.78
社会保险费	3,056,101.14	2,864,501.49
住房公积金	532,174.00	851,169.50
业务招待费	157,533.68	103,430.78
其他	1,628,353.23	1,777,175.60
合 计	51,358,179.58	53,670,919.99



证书序号: 0016844

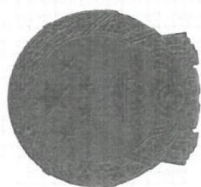
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇二一年一月十二日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称:

深圳东海会计师事务所
(特殊普通合伙)

首席合伙人: 黄建平

主任会计师: 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道

经营场所: 17号求是大厦3层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 44030072

批准执业文号: 深注协字[1997]109号

批准执业日期: 1997年12月26日





营业执照

统一社会信用代码
91440300192282398D



名称 深圳东海会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
执行事务合伙人 张校芬

深圳东海会计师事务所(普通合伙) 印章
深圳东海会计师事务所(普通合伙) 印章

成立日期 2001年03月14日
主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦3层

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用信息。



登记机关
2025年05月26日



<http://www.gsxt.gov.cn>

信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

6. 拟派项目团队一览表

编号	姓名	在本项目中担任的职务	执业资格/ 从业资格	职称	学历	从事本类项目工作年限
1	曾一鸣	项目负责人	一级注册造价师	高级	本科	31
2	尹康明	项目副负责人兼 土建负责人	一级注册造价师	中级	本科	13
3	王蕾	安装负责人	一级注册造价师	高级	本科	20
4	田灵泽	市政负责人	一级注册造价师	高级	本科	16
5	代兴华	多方协调专员	一级注册造价师	高级	大专	32
6	张明泽	分摊规则研究员	一级注册造价师	高级	本科	31
7	朱亚峰	分摊规则研究员	造价员	高级	硕士	15
8	伍荧栩	分摊规则研究员	一级注册造价师	初级	本科	7
9	曾汉权	土建驻场工程师	/	中级	本科	12
10	田蕾	安装驻场工程师	二级注册造价师	中级	本科	8
11	王明艳	土建总审	一级注册造价师	高级	本科	34
12	刘友德	安装总审	一级注册造价师	高级	本科	33
13	李娟	市政工程师	一级注册造价师	中级	本科	16
14	王宇龙	市政工程师	一级注册造价师	中级	本科	15
15	刘伟桦	市政工程师	一级注册造价师	中级	本科	9
16	田金枝	土建工程师	一级注册造价师	中级	硕士	7
17	曾庆春	市政工程师	一级注册造价师	初级	本科	8
18	林舒聪	土建工程师	二级注册造价师	中级	本科	14
19	陈燕敏	土建工程师	二级注册造价师	中级	本科	8
20	陈静雯	土建工程师	二级注册造价师	中级	本科	8
21	孟云玉	土建工程师	二级注册造价师	初级	本科	8
22	岳翔	土建工程师	/	中级	本科	8
23	陈卓	土建工程师	二级注册造价师	初级	本科	7
24	郑晓敏	土建工程师	二级注册造价师	初级	本科	7
25	黄晓敏	市政工程师	二级注册造价师	初级	本科	5
26	郑少佳	市政工程师	二级注册造价师	初级	本科	4
27	金艳	市政工程师	二级注册造价师	初级	本科	5
28	陈建新	市政工程师	二级注册造价师	/	本科	6
29	耿男	安装工程师	一级注册造价师	高级	本科	17
30	梁敏	安装工程师	一级注册造价师	初级	本科	6
31	林惠强	安装工程师	造价员	中级	本科	33
32	邓小荣	安装工程师	/	中级	本科	19
33	程振	安装工程师	二级注册造价师	中级	本科	12
34	谢灿明	安装工程师	二级注册造价师	初级	本科	9
35	张佳玉	安装工程师	二级注册造价师	初级	本科	5
36	李薇	安装工程师	二级注册造价师	初级	本科	4
37	韦美素	安装工程师	二级注册造价师	初级	本科	5
38	张晨阳	安装工程师	二级注册造价师	初级	本科	6
后备人员若干						