

深圳市建设工程设计招 标投标文件

标段名称： 保利南山粤海 T204-0153（暂定名）地块项
目施工图设计

投标文件内容： 资信标

投标人： 深圳市天华建筑设计有限公司



日期： 2026 年 7 月 20 日

投标函

投标附件 1. 投标函

投标函

致招标人：深圳市保盈房地产开发有限公司

为确保贵方招标项目 保利南山粤海 T204-0153（暂定名）地块项目施工图设计 招标投标工作的顺利进行，加强与贵方长期友好合作，我方作为投标人，将严格执行工程建设相关法律法规，并完全理解和接受招标文件所有内容，为此郑重承诺如下：

1、经分析研究，结合我方实际情况，我单位愿以 571.3778 万元（按照前附表规定报价方式填写）结算，按实际完成的、由业主审核签认的合格工程量经审计部门审计后进行计算。（投标人填写）

2、我方同意所递交投标文件，在投标须知前附表规定的投标有效期内保持有效。在此期间内我方投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方投标担保将均被没收；由此给贵方造成的损失超过我方投标担保金额的，贵方有权依法要求我方对超过部分进行赔偿。

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

4、一旦我方中标，将保证在中标通知书发出之日起 30 日内，与贵方按招标文件、中标通知书中的内容签定设计合同，否则，视为我方自愿放弃中标资格。

5、按规定完成设计合同中所约定如下全部内容（与招标文件中招标范围一致）：负责整个项目的初步设计、方案设计配合、报建配合、施工图设计、竣工图设计、小区门楼设计、装配式方案设计（含专家评审费等）及深化设计全过程服务、BIM、批量精装设计（含户型、公区、公配等）、二次机电等。详见合同及设计任务书。

6、我方将配备与招标公告和投标文件共同约定相一致的项目组主要设计成员。详见《拟投入的项目负责人基本情况表》（投标附件 6）和《拟投入的项目组专业负责人基本情况表》（投标附件 7）。我方一旦中标，则在变更招标公告已规定的项目负责人或专业负责人时，须事先征得贵方批准同意。我方若因非正当理由变更招标公告已规定且我方投标文件已承诺的项目负责人或专业负责人，则招标人有权取消我方中标资格，或酌减设计费，或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我方承担。

7、招标文件规定的其他主要承诺事项：

如承诺将中标金额的 / % 依法分包给满足条件的中小企业等。

8、我方在本次投标中无任何弄虚作假、串通投标、围标等不法行为。否则，我方甘愿接受取消投标资格、取消中标资格、解除设计合同、记录不良行为、暂停参加建设工程投标资格等处理；我方行为涉嫌构成犯罪的，将依法接受刑事责任追究并移送公安机关查处。

9、如果违反本投标函中任何条款，我方愿意接受：

(1) 视作我方单方面违约，并按照合同规定向贵方支付违约金或解除合同；

(2) 履约评价评定为良好及以下；

(3) 本工程招标人今后可拒绝我方参与投标；

(4)建设行政主管部门（或相关主管部门）处以的不良行为记录或行政处罚。

10、除非贵我双方另外达成协议并生效，贵方招标文件、中标通知书和我方投标文件，将成为约束双方的合同条款的有效组成部分。

投标人（单位公章）：深圳市天华建筑设计有限公司

投标人法定代表人签章：

单位地址：广东省深圳市南山区深南大道9966号威盛科技大厦16楼&20楼

邮政编码：518052 电话：0755-82571289 传真：

2026年7月20日



分项报价表

1、建设工程施工图设计：

序号	分项目名称	建筑面积（暂定） (m ²)	设计阶段及内容	单项总价 (元)
			初步设计至施工图 综合单价(元/m ²)	
1	高层	67520	23	1552960.00
2	底商	1500	30	45000.00
3	公共配套	2610	30	78300.00
4	地下室	18000	21	378000.00
5	合计	89630		2054260.00

注：以上面积为暂定面积，最终按工程规划许可证面积结算。以上费用已包含竣工图费用，若实际未做竣工图则单价扣减 1 元/m²。以上费用已包含超限专家评审费、防水专家评审会等专家评审费。

2、批量精装施工图设计

序号	工作内容		工作量(m ²)	单价 (元/ m ²)	单项总价(元)	备注
1	交付户型 (商品房)	原始户型	1990	200	398000.00	
2		变异户型	1990	80	159200.00	
3		镜像户型	1990	80	159200.00	
3	公区大堂	地下室大堂，首层大堂，标准层电梯厅，电梯轿厢	4400	200	880000.00	设备间、管井不计入设计面积
4	标准层	水电点位平面图	4500	80	360000.00	按标准计算面积，两种户型格局
5	公建配套 (长者服务中心/文化活动中心/托育所/物管用房/房修中心)		2710	80	216800.00	
6	合计				2173200.00	

精装设计面积以实际出图为准, 设计面积在 10%的比例上下浮动内, 设计总价不变, 若设计面积变动超过 10%, 按照实际面积乘以以上固定单价进行收费。
 精装面积计算原则: 1 按墙中线计算; 2 阳台/露台按半面积计算 (阳改房、封窗按全面积计算); 3 飘窗不计面积; 4 地下光厅按实际涉及立面计算, 如天地涉及做法, 即按 1/3 折算

3 其他

序号	分项	暂定面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	单项总价 (元)	备注
1	装配式设计	49000	8.5	416500.00	含专家评审费
2	BIM (审批报建用)	89630	6	537780.00	全过程 (含办理规划许可、消防设计审查、施工许可、竣工验收等各审批报建环节)
3	BIM (地下室管线碰撞、净高分析等)	18000	4.5	81000.00	
4	BIM (户内)	/	/	180000.00	按项目总价包干 (根据甲方要求满足所有户型)
5	BIM (住宅标准层、住宅架空层及裙房, 含管井)	/	/	38000.00	按项目总价包干
6	机电二次深化	89630	1.6	143408.00	根据甲方要求满足所有精准范围的二次机电深化
7	报建配合	89630	1	89630.00	若承接了本项目方案设计, 则报建费用为 0
8	合计			1486318.00	

注: 以上面积为暂定面积, 最终按规划许可证面积结算, 【但总价包干的项目除外】。以上费用已包含装配式专家评审费。

诚信投标承诺书

附件 4:

诚信投标承诺书

深圳市保盈房地产开发有限公司（招标人）：

我司参与 保利南山粤海 T204-0153（暂定名）地块项目施工图设计（项目名称） 的投标，我司郑重承诺：

- 一、我司遵循公开、公平、公正、诚信的原则，依法依规参加本项目投标；
- 二、我司参与本项目投标，不存在“与其他投标人串通投标”的情形，相关情形包括但不限于：
 - （一）投标人之间相互约定给予未中标的投标人利益补偿。
 - （二）不同投标供应商的法定代表人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险。
 - （三）不同投标人的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的。
 - （四）不同投标人的投标文件或部分投标文件相互混装。
 - （五）不同投标人的投标文件内容存在非正常一致。
 - （六）由同一单位工作人员为两家以上（含两家）投标人进行同一项投标活动的。
 - （七）不同投标人的投标报价呈规律性差异。
 - （八）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。
 - （九）主管部门依照法律、法规认定的其他情形。
- 三、我司如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标，我司自愿接受取消投标资格（中标资格）并接受相关失信惩戒。
- 四、我司一旦中标，我司承诺根据招标文件及合同要求诚信履约。

特此承诺。

投标单位（盖章）：深圳市天华建筑设计有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

日期：2026年7月20日



项目负责人同类工程业绩

附件 3:

项目负责人同类工程业绩一览表

1、工程名称：深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（前海玺）；

（合同金额：422.14 万元；合同签订日期：2025 年 4 月 28 日；项目建设内容：项目位于深圳市南山区，总建筑面积为 15.74 万 m²，项目涵盖超高层住宅（含保障房）、商业含展示区及配套、幼儿园等，提供全专业施工图设计及施工配合；工程类型：房屋建筑工程；）

是否体现项目负责人的任职情况：是；）

2、工程名称：深圳中海南山区南头街道润亚奕拓项目（云启源境）；

（合同金额：248.30 万元；合同签订日期：2024 年 7 月 16 日；项目建设内容：项目位于深圳市南山区；总建筑面积为 8.74 万 m²，项目涵盖高层、超高层住宅、公建配套等，提供全专业施工图设计及施工配合；工程类型：房屋建筑工程；）

是否体现项目负责人的任职情况：是；）



注：按《资信标要求一览表》提供相关证明材料。

1、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（后海玺）

合同关键页：（1/6）；

编 号：SZH-szcsngxbgc.001-sj.01-0001

建设工程设计合同

工程名称：深圳市南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元
01-01 地块施工图设计

工程地点：深圳市南山区

合同编号：SZH-szcsngxbgc.001-sj.01-0001

设计证书等级：建筑行业（建筑工程）甲级

发 包 人：深圳市招商蛇口华湾地产开发有限公司

设 计 人：深圳市大华建筑设计有限公司

签订日期：2025 年 4 月 28 日

1、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（后海玺）

合同关键页：（2/6）；

合 同 书

发包人：深圳市招商蛇口华海地产开发有限公司

设计人：深圳市天华建筑设计有限公司

依据中华人民共和国法律、行政法规等相关规定，经平等协商，订立本合同。深圳招商房地产有限公司与深圳市天华建筑设计有限公司于2024年07月签订的《招商蛇口深圳公司2024-2025年度建筑施工图设计年度合作战略协议》（以下简称《战略协议》）是本合同的有效组成部分。除本合同另有约定外，甲乙双方权利及责任以《战略协议》中的有关条款为准。双方同意定约如下，并共同履行：

- 一、 发包人委托设计人（设计人接受委托），负责 项目施工图 设计，并按附列于本合同书的合同条件、合同特殊条件及发包人提供的项目设计要求及设计任务书执行。
- 二、 发包人同意按合同条件规定的设计费金额支付设计费 4221435.30 元（含增值税）。发包人在付清设计人某阶段设计费（含增值税）之后，即拥有本工程该阶段的设计图纸以及设计人交付的其他文件及资料的版权、专利权、专有技术权等知识产权及使用权。（设计相关知识产权转移后，设计人仍享有在参与评奖、著述专业论文方面使用该设计成果的权利。）
- 三、 设计人同意若因设计人自身原因造成设计进度有拖延或设计错误，而致使发包人蒙受金钱、时间或质量等损失，则设计人应向发包人作出相应的赔偿。有关赔偿条款按合同条件第七条执行。
- 四、 设计人不得将本合同赋予设计人的权利和义务转让给第三方，或由第三方继承。若因某种原因，设计人的权利和义务必须转让时，须经发包人和设计人协商一致后才能办理，统一由设计人向发包人负责，相应的费用由设计人决定并在其应得的设计费中承担，否则发包人有权随时解除本设计合同并追究设计人违约责任，设计人应赔偿发包人的损失。
- 五、 设计人应保证提交给发包人的设计成果不侵犯任何第三方知识产权，包括但不限于专利权、商标权、著作权等。若有上述事项发生，发包人有权要求设

1、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（后海玺）

合同关键页：（3/6）；

设计人修改设计成果至不侵权或单方解除本合同，设计人应赔偿发包人因此受到的一切损失。

六、设计人不得向任何第三方泄露、转让发包人提供的涉及发包人商业机密的技术经济资料及设计基础资料等，否则，设计人将赔偿发包人因此受到的一切损失。

七、合同书及附列合同条件如需增订、修删，必须由双方协商进行，经双方授权代表签字并加盖公章后生效。

八、附列合同条件条款前带“[]”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。

九、下列文件是本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力：1、合同条件；2、合同特殊条件；3、项目技术要求；4、设计任务书。

十、本合同一式拾份，发包人持叁份，设计人持叁份，均具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。

签署栏：

发包人名称：深圳市招商蛇口海湾地产开发有限公司

（盖章）

法定代表人：

（签字）

委托代理人：

（签字）

签订日期：2025 年 4 月 28 日

单位地址：深圳市南山区蛇口街道海湾社区海湾新村 1 号海湾实业股份有限公司一层

电话：0755-26818621

开户银行：招商银行深圳新时代支行

银行账号：755963526510401

设计人名称：深圳市天华建筑设计有限公司

（盖章）

法定代表人：

（签字）

委托代理人：

（签字）

签订日期：2025 年 4 月 28 日

单位地址：深圳市南山区深南大道 9906 号威盛科技大厦 20 楼

电话：/

开户银行：交通银行深圳科技园支行

银行账号：443066364013007531725

1、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（后海玺）

合同关键页：（4/6）；

设计费明细：

设计报价		建筑面积 (m²)	初设、施工图设计 单价 (人民币：元/ m²)	初设、施工图设计总 价 (人民币：元)
建筑类型				
超高层住宅（含保障房等）		97139		
公 建 配 套 设 施	商业会展示区（架空 会所），临时样板房	6000		
	配套	9445		
	幼儿园	2800		
	地下室（含人防、车库、通道和 设备房等）	42000		
		20		
二次机电 含所有精装内容：地库、公区、 幼儿园、公配、批量、展示区、 样板房（异地、实体）、竣工后 改造内容（会所、架空层、地库 提升等）		50200		
装配式设计（含 PC 构件深化设计） （含专家评审费用及文件制作费用）		97139		
竣工图		157384		
市政道路开口设计及报建配合 （设计图盖市政设计资质章）		21200 元/ 个		
视觉样板的施工图设计及审核 （建筑面积不大于 500 平方米）		27030 元/ 个		
总计：		/		4221435.3

1、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（前海玺）

合同关键页：（5/6）；

2.1 工程概况

2.1.1 工程名称：深圳市南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计

2.1.2 工程地点：深圳市南山区

2.1.3 工程规模

[X] 本工程用地面积为 15091.6 平方米,计入容积率建筑面积为 115384 平方米,不计入容积率建筑面积约为 42000 平方米, 合计总建筑面积约为 157384 平方米。具体内容按发包人提供的项目设计要求及设计任务书执行。

2.2 设计内容

[√] 2.2.1 本项目（功能包括住宅、商业、地下车库等）及项目配套设施（幼儿园、社康等公共配套设施）的设计，[×] 以及在项目用地范围外，但对项目形象极为重要的建筑构筑物的设计,包括_____。

[√] 2.2.2 上述工程的 [√] 设计报建配合、[√] 施工配合、[√] 竣工验收配合及地下室设计文件的制作（包括招商蛇口产委会及深圳区域产品与技术小

组会上会文件、报批报建文件等）主责方为施工图设计团队，对方案团队提出的地下室方案设计文件进行技术落地等工作。

2、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（后海玺）

合同关键页：（6/6）；

设计人采用适合我国国情的外国先进技术和材料设备，而我国尚无该项规范或技术规则时，可参照国际相关规范或规则使用，但须经有关政府主管部门批复。

- 4.2 设计合理使用年限应符合国家相关设计规范要求。
- 4.3 设计人收到发包人提供的工程设计依据文件及设计的基础资料后，应仔细阅读，如发现任何不明晰、失误或缺陷，应在 7 日内向发包人提出书面意见。逾期末提出意见的，设计人对发包人提供资料的理解的准确性自行负责。
- 4.4 设计人应在本合同签订 7 日内，向发包人提交设计计划书，内容包括设计进度、人员配备等，并报发包人备案；设计人必须为本项目的设计配备经验丰富且富于创新精神的建筑师、工程师承担设计工作，发包人有权对不符合要求的设计人员提出调整，设计人应予以积极配合。
- 4.5 本工程竣工之前，设计人应保证本工程主要设计人员的稳定，以确保设计及施工期设计服务和配合的质量。设计人不得单方面更改主要设计人员，如确有必要，必须提前知会发包人并得到发包人书面认可。

姓名	专业	项目角色	职称/资质	联系邮箱
龙世德	建筑	项目负责人	高级工程师/一级注册建筑师	longshide@thape.com.cn
汪述丙	建筑	专业负责人	工程师	wangshubing@thape.com.cn
刘畅	结构	结构总控	高级工程师	liuchang4@thape.com.cn
何俊	结构	专业负责人	工程师/一级注册结构工程师	hejun@thape.com.cn
伍露露	结构	专业负责人	工程师	wululu@thape.com.cn
林勇	装配式	专业负责人	高级工程师	linyong@thape.com.cn
金庆友	电气	机电经理	高级工程师	jinqingyou@thape.com.cn
陈伟鹏	给排水	给排水总工程师	高级工程师/注册公用设备工程师(给排水)、(暖通)	chenweipeng@thape.com.cn
高阳	电气	专业负责人	工程师	gaoyang3@thape.com.cn
贾长友	给排水	专业负责人	高级工程师/注册公用设备工程师(暖通)	jiachangyou@thape.com.cn
黄武	暖通	专业负责人	高级工程师	huangwu3@thape.com.cn



深圳市海奕房地产开发有限公司

与

深圳市天华建筑设计有限公司

2024-07-16 11:48:29

关于南山区南头街道润亚奕拓项目的

建筑工程设计及顾问服务合同

乙方合同编号：_

2、深圳中海南山区南头街道润亚奕拓项目（云启源境）合同关键页（2/5）

甲方（委托方）： <u>深圳市海奕房地产开发有限公司</u>	乙方（受托方）： <u>深圳市天华建筑设计有限公司</u>
法定代表人/授权代表： <u>刘显勇</u>	法定代表人/授权代表： <u>叶文宇</u>
联系地址： <u>深圳市南山区南头街道南联社区北环大道11008号壹方天际广场写字楼2808</u>	联系地址： <u>深圳市南山区深南大道9966号威盛科技大厦20楼</u>
负责人： <u>赵涛</u>	设计总负责人： <u>龙世德</u>
联系人：	联系人：
联系电话： <u>15817352886</u>	联系电话： <u>18823321665</u>
电子邮箱：	电子邮箱：
联系传真：	联系传真：

第一章 总则

1. 项目情况

1.1 项目名称：【南头街道润亚奕拓项目】（以下简称“本项目”）。

1.2 项目地点：深圳市南山区南农路西侧。

1.3 项目介绍

小区工程规模介绍，最终建筑面积按政府批复核定计算。用地范围详见附图。具体设计内容按甲方设计阶段提供的加盖公章的《扩初及施工图设计任务书》（以下简称“《任务书》”，详见附件一）及方案设计要点执行。

2. 合同服务内容

2.1 设计范围

乙方须负责本项目本合同约定的各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以政府有关部门批准及甲方的书面确认为准，具体设计范围如下：

2.1.1 审核建筑方案设计成果；

2.1.2 本项目的总平面扩初设计及施工图设计；

2.1.3 本项目的室外综合管网设计和地下室综合管网设计；

2.1.4 建筑（含土建、结构、设备等）扩初设计、施工图设计；

2.1.5 各阶段经济技术指标测算及复核工作；

2.1.6 配合甲方完成建筑方案设计的报建报审工作，以及扩初设计、施工图设计的报建报审工作；

2.1.7 配合红线范围内的各单体的栏杆、雨篷、钢结构等二次深化设计；

2.1.8 本项目范围内的其他设计工作的配合；

2.1.9 工程竣工后，乙方应无条件协助提供设计变更单等资料，协助完成竣工图编制工作。

2.2 设计内容

2.2.1 前期配合及方案完善

2、深圳中海南山区南头街道润亚奕拓项目（云启源境）合同关键页（3/5）

包干单价均不作调整，乙方不得向甲方另行收取其他任何费用。实际总价款以本项目施工图报建政府批复的总建筑面积为准进行面积核定，以包干单价乘以核定后的计价面积进行结算。

2. 总价说明

2.1 本合同项下的总价款为：人民币 贰佰肆拾捌万贰仟玖佰捌拾元伍角捌分（¥ 2482980.58 元整），其中不含税总价为：人民币 贰佰叁拾肆万贰仟肆佰叁拾肆元伍角壹分（¥ 2342434.51 元整），增值税税金为：人民币 壹拾肆万零伍佰肆拾陆元柒分（¥ 140546.07 元整），适用税率为 6%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。

实际总价款以本项目施工图报建政府批复的总建筑面积为准进行计价面积核定，以包干单价乘以核定后的计价面积进行结算。

2.2 费用说明

2.2.1 总价款：建筑工程设计及顾问服务费、奖励金三者之和为总价款。

- 建筑工程设计及顾问服务费为总价款的 9%，即大写：人民币 贰佰叁拾伍万捌仟捌佰叁拾壹元伍角伍分（¥ 2358831.55 元整）；
- 奖励金为总价款的 5%，即大写：人民币 壹拾贰万肆仟壹佰肆拾玖元叁分（¥ 124149.03 元整）。

2.2.2 建筑工程设计及顾问服务费用包括：

- 含税及随税征收的各项基金和款项，按国家和地方规定乙方应向有关政府部门缴纳的相应款项；
- 所有按规定工作需要的支出，包括但不限于：模型制作、印刷、晒图、照片、影印、长途电话、电传、快递、速递、货运；
- 差旅费；
- 其他一切与乙方服务有关的杂项支出。

3. 包干单价及明细

服务内容	含税单价（人民币 元 /m ² ）	计价面积（m ² ）	合计（元）
高层、超高层住宅（商品房、安居房、自持用房及架空绿化休闲、避难空间等地上核增空间）		59500	
公建配套（包括但不限于幼儿园）		4287	
地下车库及设备用房等地下核增空间（不含人防区域面积）		20110.17	

2、深圳中海南山区南头街道润亚奕拓项目（云启源境）合同关键页（4/5）

人防设计	3600
装配式设计	58015
装配式 BIM 动画	1
专家评审会及评审文件	1
超限审查专家评审	1
海绵城市方案及施工图	9006.52
防水专家评审	1
精装修及相关图纸盖章审批（ 装配式、绿建精装得分等）	1
绿建三星（获得设计标识）	1

双方一致同意：本合同总价款以本合同第五章—2. 总价款说明—2.1 条约定为准。

2、深圳中海南山区南头街道润亚奕拓项目（云启源境）合同关键页（5/5）

甲方（盖章）： 	乙方（盖章）： 
公司	公司
甲方法定代表/授权代表（签字）： 	乙方法定代表/授权代表（签字）： 
甲方签署日期： 2024年07月16日	乙方签署日期： 2024年07月16日

中海地产

2024-07-16 11:43:29

企业同类工程业绩

附件 2:

企业同类工程业绩一览表

- | |
|--|
| <p>1、工程名称：深圳中铁福田区 B405-0308 地块项目（臻云雅苑）；</p> <p>（合同金额：168 万元；合同签订日期：2026 年 4 月 8 日；工程类型：房屋建筑工程；项目位于深圳市福田区，总建筑面积为 2.75 万 m²，项目涵盖 2 栋高层住宅、商业及配套等；）</p> |
| <p>2、工程名称：深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（前海玺）；</p> <p>（合同金额：422.14 万元；合同签订日期：2025 年 4 月 28 日；工程类型：房屋建筑工程；项目位于深圳市南山区，总建筑面积为 15.74 万 m²，项目涵盖超高层住宅（含保障房）、商业含展示区及配套、幼儿园等；）</p> |
| <p>3、工程名称：深圳绿城宝安区 A319-1225 宗地项目（锦和玉鸣）；</p> <p>（合同金额：479.70 万元；合同签订日期：2025 年 9 月；工程类型：房屋建筑工程；项目位于深圳市宝安区，总建筑面积为 8.49 万，项目涵盖高层住宅及配套、商业街、幼儿园等；）</p> |
| <p>4、工程名称：深圳中海南山区南头街道润亚奕拓项目（云启源境）；</p> <p>（合同金额：248.30 万元；合同签订日期：2024 年 7 月 16 日；工程类型：房屋建筑工程；项目位于深圳市南山区；总建筑面积为 8.74 万 m²，项目涵盖高层、超高层住宅、公建配套等；）</p> |
| <p>5、工程名称：深圳中海龙华实验西项目（闻华里）；</p> <p>（合同金额：480.21 万元；合同签订日期：2022 年 1 月 29 日；工程类型：房屋建筑工程；项目位于深圳市龙华区；总建筑面积为 17.43 万 m²，项目涵盖高层住宅、商铺及配套（含幼儿园）；）</p> |

注：按《资信标要求一览表》提供相关证明材料。

附件证明资料：

1、深圳中铁福田区 B405-0308 地块项目（臻云雅苑）中标通知书、合同关键页（1/7）；

文件名称： 建设工程施工图设计合同



合同编号： 中铁诺德(福)项目(设)合同()号

合同名称： 建设工程施工图设计合同

项目名称： 深圳市福田区 B405-0308 地块项目

甲 方： 深圳福中诺德置业有限公司

乙 方： 深圳市天华建筑设计有限公司

签订日期： 2026 年 4 月 8 日

1、深圳中铁福田区 B405-0308 地块项目（臻云雅苑）中标通知书、合同关键页（2/7）；

文件名称： 建设工程施工图设计合同

甲方：深圳福中诺德置业有限公司

乙方：深圳市天华建筑设计有限公司

双方遵循平等、自愿、诚信的原则，经友好协商，就
深圳市福田区B405-0308 地块项目 建设工程施工图设计签
订本同。

第一条 签订依据:

1.1 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计管理条例》《建筑工程设计文件编制深度规定》。

1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.3 建设工程批准文件。

1.4 甲方提供的相关设计任务书、设计资料、会议纪要和工作联系单等。

第二条 本合同设计项目内容:

名称、规模、阶段、投资及设计费等见下表:

序号	分项目名称	建设规模		设计阶段及内容	单价 (元 /㎡)	估算设计费 (元)
		层数	建筑面积 (㎡)	施工图		
1	高层住宅(含架空层)	23	17,210	主体建筑设计		
2	配套及底商	/	3,230	主体建筑设计		

1、深圳中铁福田区 B405-0308 地块项目（臻云雅苑）中标通知书、合同关键页（3/7）；

文件名称： 建设工程施工图设计合同

3	地下车库（非人防）	2	4,800	主体建筑设计	
4	地下车库（人防）		2,300	主体建筑设计	
5	BIM 设计	/	27,540	同时需满足政府报建等相关要求	
6	装配式（方案一构件深化）	/	17,210	水平构件加竖向构件类	
7	精装、景观审核盖章	/	27,540	审核盖章	
8	全专业竣工图审核盖章	/	27,540	审核盖章	
9	绿建设计	/	27,540	绿建设计	
10	海绵城市设计	/	4,994 （用地面积）	海绵城市设计	
11	小市政	/	4,994 （用地面积）	主体建筑设计	
12	二次机电图	/	1 项	二次机电	
13	燃气深化	/	1 项	燃气深化	
14	地面、停车划线（含车位优化）	/	1 项	/	
15	永电设计	/	1 项	/	
16	泳池深化图	/	1 项	包含其处理设备、机房、管道、强弱电等全套	
17	雨水回用图	/	1 项	包含其处理设备、机房、管道、强弱电等全套	
18	智慧水泵房	/	1 项	包含其设备、机	

1、深圳中铁福田区 B405-0308 地块项目（臻云雅苑）中标通知书、合同关键页（4/7）；

文件名称： 建设工程施工图设计合同

	的批文			
9	甲方通知乙方可开始进行下阶段设计工作	1	下阶段设计开始前	/
10	《宗地规划要求》	1	合同签订后	/
11	《宗地地形图》	1	合同签订后	/

第四条 乙方应向甲方交付的设计资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	方案调整设计图及文件	暂定 12 套	2026 年 4 月 15 日前	最终图量按报批需要提供
2	施工图条件图、1：50 单元平面图等各阶段性图纸	1 份	2026 年 5 月 30 日前	电子文件 U 盘一份
3	交付开工的基础、桩位施工图及报建的基础施工图图纸	12 套	2026 年 6 月 15 日前	各专业电子文件 U 盘一份（含 CAD2004 版及 PDF 文件各一套）
4	全套施工图图纸	12 套	2026 年 6 月 30 日前	

第五条 设计费用及支付方式

5.1 设计费用：

本合同设计费暂估价为人民币（含税）共计为：（大写）**壹佰陆拾捌万元**，¥ **1,680,000.00**，乙方提供增值税专用发票，税率 6%，税金 **¥95,094.34**。合同履行期间如政府下调增值税税率，本合同不含税价格不变，含税价格相应调减；如政府上调增值税税率，因增值税税率上调等产生的影响已包含在优惠中，本合同含税价格不变，不含税价格相

1、深圳中铁福田区 B405-0308 地块项目（臻云雅苑）中标通知书、合同关键页（5/7）；

文件名称： 建设工程施工图设计合同

书等文件。

9.11.2 《深圳市福田区 B405-0308 地块项目施工图设计任务书》（附件一）、《乙方主要设计人员表》（附件二）与《建筑工程廉政协议书》（附件三）作为本合同书附件共同生效。

（此后无正文）。

甲方名称：深圳福中诺德置业有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）

地 址：深圳市福田区梅林街道卓越城二期 A 座 25 层
2502

签订日期：2026 年 4 月 8 日

乙方名称：深圳市天华建筑设计有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）

地 址：深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路 3069 号
星河世纪 A 栋 1112

签订日期：2026 年 4 月 8 日

1、深圳中铁福田区 B405-0308 地块项目（臻云雅苑）中标通知书、合同关键页（6/7）；

三、项目设计内容

1. 在满足国家规定设计深度，同时满足招标公司设计图纸深度要求的前提下，符合项目所在地政府的要求；

2. 完成总图、建筑、结构、水、暖、电各专业施工图设计。

3. 完成各专项二次深化方案及施工图设计（不包含燃气、地面及停车划线（含车位优化）、永电、泳池、智慧水泵房等），各分项详见分项设计报价清单；

4. 作为设计总包单位配合异型结构、景观、室内装修、铝合金门窗及幕墙、基坑、智能化、装配式、BIM、消防、人防、电梯、静音、智能家居、灯光、有线电视、宏基站、验收后的改造提升（如有）等专项设计，完成审核，加盖审核章；

5. 配合各设备专业厂商完成专项设计，加盖审核章；

6. 配合室外配套工程、室外环境工程，完成与主体设计的衔接；

7. 针对政府强制要求，配合甲方完成对新材料新技术应用的研究；

8. 全力配合甲方完成报审报建工作，直至报批完成；

9. 按照甲方要求完成合同附图及各部分面积指标，配套面积尽量按最少设置，不能损失计容面积。报建过程中严格控制可售面积与计容面积差异，不能存在计容与可售面积计算规则差异以

— 2 —

文件名称：深圳市福田区 B405-0308 地块项目施工图设计任务书

外的可售损失；

1、深圳中铁福田区 B405-0308 地块项目（臻云雅苑）中标通知书、合同关键页（7/7）；

五、经济技术指标（以政府规划部门批准最终指标为准）

深圳福田区 B405-0308 地块指标			
项目名称	单位	数量	备注
项目总用地面积	m²	4994.02	

— 3 —

文件名称：深圳市福田区 B405-0308 地块项目施工图设计任务书

其中	可建设用地面积	m²	4994.02	
	总建筑面积	m²	27540.00	
	地上总计容面积	m²	18550.00	
其中	住宅	m²	15320.00	
	商业	m²	1500.00	按规划设计要点
	配套用房面积	m²	1730.00	
	物业管理用房	m²	100.00	按规划设计要点，物业总建筑面积的 2%，建筑面积在 5 万 m² 及以下的，不小于 100 m²
	社区公共配套设施	m²	1500.00	按规划设计要点，正面清单：社区老年人日间照料中心等。移交福田区政府
	消控室	m²	60.00	
	单元机房	m²	70.00	按规划设计要点，移交福田区政府
	户外活动场地面积	m²	/	用地面积 600 m²，（社区体育场地、儿童游戏场地），24 小时对外开放
	地上不计容面积	m²	1890.00	
	社区大堂架空面积	m²	0.00	
其中	风雨连廊及住宅雨棚下方面积	m²	260.00	
	屋面楼电梯间及机房	m²	80.00	
	架空休闲空间	m²	1550.00	

2、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（后海玺）

合同关键页：（1/5）；

编 号：SZH-szcsngxbgc.001-sj.01-0001

建设工程设计合同

工程名称：深圳市南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元
01-01 地块施工图设计

工程地点：深圳市南山区

合同编号：SZH-szcsngxbgc.001-sj.01-0001

设计证书等级：建筑行业（建筑工程）甲级

发 包 人：深圳市招商蛇口华湾地产开发有限公司

设 计 人：深圳市大华建筑设计有限公司

签订日期：2025 年 4 月 28 日

2、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（后海玺）

合同关键页：（2/5）；

合 同 书

发包人：深圳市招商蛇口华海地产开发有限公司

设计人：深圳市天华建筑设计有限公司

依据中华人民共和国法律、行政法规等相关规定，经平等协商，订立本合同。深圳招商房地产有限公司与深圳市天华建筑设计有限公司于 2024 年 07 月签订的《招商蛇口深圳公司 2024-2025 年度建筑施工图设计年度合作战略协议》（以下简称《战略协议》）是本合同的有效组成部分。除本合同另有约定外，甲乙双方权利及责任以《战略协议》中的有关条款为准。双方同意定约如下，并共同履行：

- 一、 发包人委托设计人（设计人接受委托），负责 项目施工图 设计，并按附列于本合同书的合同条件、合同特殊条件及发包人提供的项目设计要求及设计任务书执行。
- 二、 发包人同意按合同条件规定的设计费金额支付设计费 4221435.30 元（含增值税）。发包人在付清设计人某阶段设计费（含增值税）之后，即拥有本工程该阶段的设计图纸以及设计人交付的其他文件及资料的版权、专利权、专有技术权等知识产权及使用权。（设计相关知识产权转移后，设计人仍享有在参与评奖、著述专业论文方面使用该设计成果的权利。）
- 三、 设计人同意若因设计人自身原因造成设计进度有拖延或设计错误，而致使发包人蒙受金钱、时间或质量等损失，则设计人应向发包人作出相应的赔偿。有关赔偿条款按合同条件第七条执行。
- 四、 设计人不得将本合同赋予设计人的权利和义务转让给第三方，或由第三方继承。若因某种原因，设计人的权利和义务必须转让时，须经发包人和设计人协商一致后才能办理，统一由设计人向发包人负责，相应的费用由设计人决定并在其应得的设计费中承担，否则发包人有权随时解除本设计合同并追究设计人违约责任，设计人应赔偿发包人的损失。
- 五、 设计人应保证提交给发包人的设计成果不侵犯任何第三方知识产权，包括但不限于专利权、商标权、著作权等。若有上述事项发生，发包人有权要求设

2、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（后海玺）

合同关键页：（3/5）；

设计人修改设计成果至不侵权或单方解除本合同，设计人应赔偿发包人因此受到的一切损失。

- 六、设计人不得向任何第三方泄露、转让发包人提供的涉及发包人商业机密的技术经济资料及设计基础资料等，否则，设计人将赔偿发包人因此受到的一切损失。
- 七、合同书及附列合同条件如需增订、修删，必须由双方协商进行，经双方授权代表签字并加盖公章后生效。
- 八、附列合同条件条款前带“[]”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。
- 九、下列文件是本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力：1、合同条件；2、合同特殊条件；3、项目技术要求；4、设计任务书。
- 十、本合同一式拾份，发包人持叁份，设计人持叁份，均具有同等法律效力，经双方签字盖章后生效。

签署栏：

发包人名称：深圳市招商蛇口海湾地产开发有限公司

（盖章）

法定代表人：

（签字）

委托代理人：

（签字）

签订日期：2025 年 4 月 28 日

单位地址：深圳市南山区蛇口街道海湾社区海湾新村 1 号海湾实业股份有限公司一层

电话：0755-26818621

开户银行：招商银行深圳新时代支行

银行账号：755963526510401

设计人名称：深圳市天华建筑设计有限公司

（盖章）

法定代表人：

（签字）

委托代理人：

（签字）

签订日期：2025 年 4 月 28 日

单位地址：深圳市南山区深南大道 9906 号威盛科技大厦 20 楼

电话：/

开户银行：交通银行深圳科技园支行

银行账号：443066364013007531725

2、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（后海玺）

合同关键页：（4/5）；

设计费明细：

设计报价		建筑面积 (m²)	初设、施工图设计 单价 (人民币：元/ m²)	初设、施工图设计总 价 (人民币：元)
建筑类型				
超高层住宅（含保障房等）		97139		
公 建 配 套 设 施	商业会展示区（架空 会所），临时样板房	6000		
	配套	9445		
	幼儿园	2800		
	地下室（含人防、车库、通道和 设备房等）	42000		
		20		
二次机电 含所有精装内容：地库、公区、 幼儿园、公配、批量、展示区、 样板房（异地、实体）、竣工后 改造内容（会所、架空层、地库 提升等）		50200		
装配式设计（含 PC 构件深化设计） （含专家评审费用及文件制作费用）		97139		
竣工图		157384		
市政道路开口设计及报建配合 （设计图盖市政设计资质章）		21200 元/ 个		
视觉样板的施工图设计及审核 （建筑面积不大于 500 平方米）		27030 元/ 个		
总计：		/		4221435.3

2、深圳招商南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计（后海玺）

合同关键页：（5/5）；

2.1 工程概况

2.1.1 工程名称：深圳市南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元 01-01 地块施工图设计

2.1.2 工程地点：深圳市南山区

2.1.3 工程规模

[X] 本工程用地面积为 15091.6 平方米,计入容积率建筑面积为 115384 平方米,不计入容积率建筑面积约为 42000 平方米,合计总建筑面积约为 157384 平方米。具体内容按发包人提供的项目设计要求及设计任务书执行。

2.2 设计内容

[√] 2.2.1 本项目（功能包括住宅、商业、地下车库等）及项目配套设施（幼儿园、社康等公共配套设施）的设计，[×] 以及在项目用地范围外，但对项目形象极为重要的建筑构筑物的设计,包括_____。

[√] 2.2.2 上述工程的 [√] 设计报建配合、[√] 施工配合、[√] 竣工验收配合及地下室设计文件的制作（包括招商蛇口产委会及深圳区域产品与技术小

组会上会文件、报批报建文件等）主责方为施工图设计团队，对方案团队提出的地下室方案设计文件进行技术落地等工作。

3、深圳绿城宝安区 A319-1225 宗地项目（锦和玉鸣）合同关键页（1/7）



标准文本编码 GTH-zzc-cpsj-002-2019a

建筑工程设计合同

（适用于方案至施工图全过程设计）

项 目 名 称：宝安区 A319-1225 宗地项目

工 程 地 点：深圳宝安区

合 同 编 号：_____

设计证书等级：建筑行业（建筑工程）甲级

发 包 人：深圳市绿秀地产开发有限责任公司

设 计 人：深圳市天华建筑设计有限公司

签 订 日 期：2025 年 9 月 ____ 日

3、深圳绿城宝安区 A319-1225 宗地项目（锦和玉鸣）合同关键页（2/7）



标准文本编码 GTH-zzc-cpsj-002-2019a

(1) 总价包干:

本合同设计费核定为含税包干价¥_____元（大写：人民币_____元）。除双方另有约定外，前述费用不调整。本合同适用【☐一般计税方法/☐简易计税方法】。含税总价核定，不因行业增值税率变化而变化。

(2) 单价包干:

A. 本项目设计费单价按含税单价计算:

根据暂定建筑面积/m²，本合同设计费暂定为¥4,797,018.84元（大写：人民币_____肆佰柒拾玖万柒仟零壹拾捌元捌角肆分）。本合同适用【☒一般计税方法/☐简易计税方法】。含税单价核定，税率6%，不因行业增值税率变化而变化。

B. 设计费用以单价×总建筑面积计算，具体设计费用见下表:

绿城宝安新桥项目 - 设计费计价表				
类型	设计面积 (m²)	含税单价 (元/m²)	设计费 (元)	备注
高层住宅及配套	59,141.27			不包含2层景观连廊核增面积
商业街	1,500.00			
下沉会所（生活体验馆）	800.00			
书城立面改造	-			
幼儿园	3,200.00			
住宅地库	19,754.95			含地上架空面积，不含人防战时设计
小计 1			3,933,571.94	
专项设计				
人防战时	10,106.14			
智能化	84,396.22			按总建筑面积计算

3、深圳绿城宝安区 A319-1225 宗地项目（锦和玉鸣）合同关键页（3/7）



标准文本编码 GTH-zzc-cpsj-002-2019a

报建阶段 BIM	84,396.22			按总建筑面积计算
绿色建筑	84,396.22			按总建筑面积计算
海绵城市	19,246.94		18	按用地面积计算
结构不规则项专家评审	1 项			按项计算
光污染设计	1 项			
小计 2				
总价 (1+ 2)			4797018.84	

7.2 如乙方在本项目拓展阶段负责拿地方案设计工作，并已收取拿地方案设计费的，该部分设计费应全额充抵本合同价款。若后续实际设计与拿地阶段方案发生重大修改设计的，双方可根据实际工作量确定充抵额度。

7.3 本合同不包括的设计工作范围：垄断行业市政管网设计、室外给排水管道及综合管线施工图设计、边坡支护及挡墙设计、基坑围护设计、燃气设计、PC装配式相关设计、节能评估报告（乙方仅提供节能评估用的图纸及节能计算书及计算模型）、日照分析报告（乙方仅提供日照分析图）、幕墙深化设计、门窗深化设计、玻璃幕墙光污染报告、泛光设计、室内设计、各专业精装修二次深化、钢结构深化设计、结构加固设计、景观及景观构筑物、围墙、岗亭设计、商业类招商后设计配合、展陈设计、灯光设计（乙方仅提供基础照明和应急照明设计）、VI 及标识导视、中式建筑之木构深化设计、项目产品手册及销售附图及交房两书（乙方仅提供对应技术支持服务）、BIM 设计（仅含报建阶段 BIM 模型服务）及相关工艺专业设计、驻场设计。

7.4 其他：_____

7.5 除本合同第九条及其他条款另有约定外，甲方无需再向乙方支付任何其他费用，甲方支付的本合同价款已经包括乙方在项目设计至审批通过整个过程以及施工配合等为履行本合同过程中所发生的以下各项费用：

(1) 乙方的设计报酬；

3、深圳绿城宝安区 A319-1225 宗地项目（锦和玉鸣）合同关键页（4/7）



标准文本编码 GTH-zzc-cpsj-002-2019a

（本页为《建筑工程设计合同》之签字页）

甲方（盖章）： 深圳市绿秀地产开发有限责任公司

代表（签字）：

联系人：

联系地址：深圳市宝安区新桥街道新桥社区北环路 110 号 1103

联系电话：

乙方（盖章）： 深圳市天华建筑设计有限公司

代表（签字）：

联系人：尤仁山

联系地址： 深圳市南山区深南大道 9966 号 20F

联系电话：18911919619

签订日期：2025 年 9 月

绿城房产
GREENTOWN

3、深圳绿城宝安区 A319-1225 宗地项目（锦和玉鸣）合同关键页（5/7）



标准文本编码 GTH-zzc-cpsj-002-2019a

附件一：项目概况及规划要点

序号	内容	详细说明或规划要点
1	项目名称	宝安区 A319-1225 宗地项目
2	建设地点	深圳宝安区
3	项目用地面积	总用地面积：19246.94m² 其中：建设用地面积：19246.94m²
4	建筑类型	住宅、学校
5		
6		



3、深圳绿城宝安区 A319-1225 宗地项目（锦和玉鸣）合同关键页（6/7）



标准文本编码 GTH-zzc-cpsj-002-2019a

附件二：乙方的设计内容及范围

阶段	设计内容及范围	份数
概念方案设计	根据甲方要求进行概念方案设计，并制作概念方案文件，概念方案文本包括： ① 设计理念简述 ① 技术经济指标 ① 基地分析图 ① 概念方案深度的总平面图 ① 总平面分析图（功能、绿化、交通等） ① 概念方案深度的平面图，表达动线、公共区域及户内空间等内容 ① 概念方案深度的剖面图，说明基地及建筑的竖向空间关系（如需） ① 概念方案深度的地下室（车位数、面积基本符合要求） ① 立面意向（2 稿以上） ① 表述建筑体量组合的 SketchUp 透视图及鸟瞰图	4
	电子文档归档	1
报建方案设计	报建方案文本 ① 各专业报建方案设计说明 ① 技术经济指标 ① 总平面图 ① 地下室 ① 总平面分析彩图 ① 典型透视效果图 ① 鸟瞰图 ① 单体主要平面图 ① 单体剖面图 ① 单体主要立面图 ② 其他报批需要的图纸	20
	电子文档归档（平面图需设置单独的面积框线图层）	1
初步设计	初步设计文本 ① 各专业初步设计说明 ① 技术经济指标 ① 总平面图 ① 地下室 ① 总平面分析彩图 ① 典型透视效果图 ① 各单体建筑平、立、剖面图 ① 结构、设备专业初步设计图纸（如需） ① 给排水、电气室外管线初步设计图纸（如需） ① 结构超限评审文本（如需） ② 抗震设计审查资料（如需）	10

3、深圳绿城宝安区 A319-1225 宗地项目（锦和玉鸣）合同关键页（7/7）



标准文本编码 GTH-zzc-cpsj-002-2019a

	电子文档归档（在初步设计出图阶段费用支付后，提供全套可修改版 DWG 格式图纸，平面图需设置单独的面积框线图层）	1
施工图设计	① 建筑、结构、设备各专业施工图（建筑专业立面施工图应达到现场施工无疑义的深度） ② 总平面各报批总图（竖向、绿地率、平面定位等分析图） ③ 结构设计计算书	12
	电子文档归档（提供全套 PDF 格式施工图及建筑平、立、剖 DWG 格式施工图；在施工图出图阶段费用支付后，补充提供：主要部分墙身大样、结构平面图、梁板配筋图、设备平面图、设备系统图 DWG 格式电子文件；平面图需设置单独的面积框线图层。）	1
设计服务	在项目设计、营造阶段，乙方应提供以下服务支持： ① 乙方根据需要配合甲方参与介绍项目设计或项目推介等 ① 参与与设计成果有关的各类各阶段的评审、汇报、交底等会议； ① 协助甲方进行方案报建前期咨询工作，提供报建方案设计成果文本及电子文件。根据送审意见，进行调整完善，协助甲方完成方案报建工作； ① 依据批复意见进行各专业的初步设计，提供各专业初步设计成果文本及电子文件。根据送审意见，进行调整完善，协助甲方完成初步设计报建工作； ① 营造阶段，乙方项目负责人及主要建筑设计师应参与建筑外立面效果管控工作，提供样板墙先行深化图纸（如需），配合甲方进行建筑外立面材料选择、样板墙评审，对立面深化图纸是否符合乙方建筑设计意图进行复核，及时提供施工现场所需的与立面相关的设计补充或变更，参与关键环节立面相关验收； ① 设计及营造阶段，项目设计负责人及主要建筑设计师应参与景观、室内、幕墙、灯光、标识等其他相关专业的方案效果评审； ① 乙方项目设计负责人应参与销售沙盘效果把控； ① 为《住宅质量保证书》、《住宅使用说明书》、《管线分布竣工图（水、强弱电、结构等）》、住宅销售合同附图等所涉及的图纸以及项目销售所需的房型图、平面、文字说明等工作提供技术支持服务； ① 乙方项目设计负责人组织各专业设计人员参加相关的工程验收工作。	



深圳市海奕房地产开发有限公司

与

深圳市天华建筑设计有限公司

关于南山区南头街道润亚奕拓项目的

建筑工程设计及顾问服务合同

乙方合同编号：_

4、深圳中海南山区南头街道润亚奕拓项目（云启源境）合同关键页（2/5）

甲方（委托方）： <u>深圳市海奕房地产开发有限公司</u>	乙方（受托方）： <u>深圳市天华建筑设计有限公司</u>
法定代表人/授权代表： <u>刘显勇</u>	法定代表人/授权代表： <u>叶文宇</u>
联系地址： <u>深圳市南山区南头街道南联社区北环大道 11008 号豪方天际广场写字楼 2808</u>	联系地址： <u>深圳市南山区深南大道 9966 号威盛科技大厦 20 楼</u>
负责人： <u>赵涛</u>	设计总负责人： <u>龙世德</u>
联系人：	联系人：
联系电话：15817352886	联系电话：18823321665
电子邮箱：	电子邮箱：
联系传真：	联系传真：

第一章 总则

1. 项目情况

- 1.1 项目名称：【 南头街道润亚奕拓项目 】（以下简称“本项目”）。
- 1.2 项目地点：深圳市南山区南农路西侧。

1.3 项目介绍

小区工程规模介绍，最终建筑面积按政府批复核定计算。用地范围详见附件。具体内容按甲方设计阶段提供的加盖公章的《扩初及施工图设计任务书》（以下简称“《任务书》”，详见附件一）及方案设计要点执行。

2. 合同服务内容

2.1 设计范围

- 乙方须负责本项目本合同约定的各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以政府有关部门批准及甲方的书面确认为准，具体设计范围如下：
- 2.1.1 审核建筑方案设计成果；
- 2.1.2 本项目的总平面扩初设计及施工图设计；
- 2.1.3 本项目的室外综合管网设计和地下室综合管网设计；
- 2.1.4 建筑（含土建、结构、设备等）扩初设计、施工图设计；
- 2.1.5 各阶段经济技术指标测算及复核工作；
- 2.1.6 配合甲方完成建筑方案设计的报建报审工作，以及扩初设计、施工图设计的报建报审工作；
- 2.1.7 配合红线范围内的各单体的栏杆、雨篷、钢结构等二次深化设计；
- 2.1.8 本项目范围内的其他设计工作的配合；
- 2.1.9 工程竣工后，乙方应无条件协助提供设计变更单等资料，协助完成竣工图编制工作。

2.2 设计内容

2.2.1 前期配合及方案完善

4、深圳中海南山区南头街道润亚奕拓项目（云启源境）合同关键页（3/5）

包干单价均不作调整，乙方不得向甲方另行收取其他任何费用。实际总价款以本项目施工图报建政府批复的总建筑面积为准进行面积核定，以包干单价乘以核定后的计价面积进行结算。

2. 总价说明

2.1 本合同项下的总价款为：人民币 贰佰肆拾捌万贰仟玖佰捌拾元伍角捌分（¥ 2482980.58 元整），其中不含税总价为：人民币 贰佰叁拾肆万贰仟肆佰叁拾肆元伍角壹分（¥ 2342434.51 元整），增值税税金为：人民币 壹拾肆万零伍佰肆拾陆元柒分（¥ 140546.07 元整），适用税率为 6%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。

实际总价款以本项目施工图报建政府批复的总建筑面积为准进行计价面积核定，以包干单价乘以核定后的计价面积进行结算。

2.2 费用说明

2.2.1 总价款：建筑工程设计及顾问服务费、奖励金三者之和为总价款。

- 建筑工程设计及顾问服务费为总价款的 9%，即大写：人民币 贰佰叁拾伍万捌仟捌佰叁拾壹元伍角伍分（¥ 2358831.55 元整）；
- 奖励金为总价款的 5%，即大写：人民币 壹拾贰万肆仟壹佰肆拾玖元叁分（¥ 124149.03 元整）。

2.2.2 建筑工程设计及顾问服务费用包括：

- 含税及随税征收的各项基金和款项，按国家和地方规定乙方应向有关政府部门缴纳的相应款项；
- 所有按规定工作需要的支出，包括但不限于：模型制作、印刷、晒图、照片、影印、长途电话、电传、快递、速递、货运；
- 差旅费；
- 其他一切与乙方服务有关的杂项支出。

3. 包干单价及明细

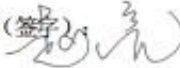
服务内容	含税单价（人民币 元 /m ² ）	计价面积（m ² ）	合计（元）
高层、超高层住宅（商品房、安居房、自持用房及架空绿化休闲、避难空间等地上核增空间）		59500	
公建配套（包括但不限于幼儿园）		4287	
地下车库及设备用房等地下核增空间（不含人防区域面积）		20110.17	

4、深圳中海南山区南头街道润亚奕拓项目（云启源境）合同关键页（4/5）

人防设计	3600
装配式设计	58015
装配式 BIM 动画	1
专家评审会及评审文件	1
超限审查专家评审	1
海绵城市方案及施工图	9006.52
防水专家评审	1
精装修及相关图纸盖章审批（ 装配式、绿建精装得分等）	1
绿建三星（获得设计标识）	1

双方一致同意：本合同总价款以本合同第五章—2. 总价款说明—2.1 条约定为准。

4、深圳中海南山区南头街道润亚奕拓项目（云启源境）合同关键页（5/5）

甲方（盖章）： 	乙方（盖章）： 
公司	公司
甲方法定代表/授权代表（签字）： 	乙方法定代表/授权代表（签字）： 
甲方签署日期： 2024年07月16日	乙方签署日期： 2024年07月16日

中海地产

2024-07-16 11:43:29



深圳市海嘉房地产开发有限公司

与

深圳市天华建筑设计有限公司

关于龙华实验西的

建筑工程设计及顾问服务合同

乙方合同编号：_

5、深圳中海龙华实验西项目（闻华里）合同关键页（2/5）

甲方（委托方）： <u>深圳市海嘉房地产开发有限公司</u>	乙方（受托方）： <u>深圳市天华建筑设计有限公司</u>
法定代表人/授权代表： <u>刘显勇</u>	法定代表人/授权代表： <u>叶文字</u>
联系地址： <u>深圳市龙华区民治街道民治社区 1970 科技园 4 栋 407</u>	联系地址： <u>深圳市南山区深南大道 9966 号威盛科技大厦 20 楼</u>
负责人： <u>原帅</u>	设计总负责人： <u>龙世德</u>
联系人：	联系人：
联系电话：18689207112	联系电话：18823321665
电子邮箱：	电子邮箱：
联系传真：	联系传真：

第一章 总则

1. 项目情况

1.1 项目名称：【深圳公司龙华实验西】（以下简称“本项目”）。

1.2 项目地点：深圳龙华区民治街道。

1.3 项目介绍

小区工程规模介绍，最终建筑面积按政府批复核定计算。用地范围详见附图。具体设计内容按甲方设计阶段提供的加盖公章的《扩初及施工图设计任务书》（以下简称“《任务书》”，详见附件一）及方案设计要点执行。

2. 合同服务内容

2.1 设计范围

乙方须负责本项目本合同约定的各阶段设计及配合工作，各阶段设计工作的完成以政府有关部门批准及甲方的书面确认为准，具体设计范围如下：

2.1.1 审核建筑方案设计成果；

2.1.2 本项目的总平面扩初设计及施工图设计；

2.1.3 本项目的室外综合管网设计和地下室综合管网设计；

2.1.4 建筑（含土建、结构、设备等）扩初设计、施工图设计；

2.1.5 各阶段经济技术指标测算及复核工作；

2.1.6 配合甲方完成建筑方案设计的报建报审工作，以及扩初设计、施工图设计的报建报审工作；

2.1.7 配合红线范围内的各单体的栏杆、雨篷、钢结构等二次深化设计；

2.1.8 本项目范围内的其他设计工作的配合；

2.1.9 工程竣工后，乙方应无条件协助提供设计变更单等资料，协助完成竣工图编制工作。

5、深圳中海龙华实验西项目（闻华里）合同关键页（3/5）

第五章 合同价款及支付

1. 除非另有说明，本合同项下的建筑工程设计及顾问服务费用、奖励金以包干单价方式计取，即包干单价已包含乙方完成本合同约定的服务内容和乙方各阶段权利义务所发生的任何款项，且任何情况下，包干单价均不作调整，乙方不得向甲方另行收取其他任何费用。实际总价款以本项目施工图报建政府批复的总建筑面积为准进行面积核定，以包干单价乘以核定后的计价面积进行结算。

2. 总价说明

2.1 暂定本合同项下的总价款为：人民币 肆佰捌拾万零贰仟壹佰零壹元伍角（¥ 4802101.5 元整）。其中不含税总价为：人民币 肆佰伍拾叁万零贰佰捌拾肆元肆角叁分（¥ 4530284.43 元整），增值税税金为：人民币 贰拾柒万壹仟捌佰壹拾柒元柒分（¥ 271817.07 元整），适用税率为 6%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。实际总价款以本项目施工图报建政府批复的总建筑面积为准进行计价面积核定，以包干单价乘以核定后的计价面积进行结算。

2.2 费用说明

- 2.2.1 总价款：建筑工程设计及顾问服务费、奖励金三者之和为总价款。
- 建筑工程设计及顾问服务费为总价款的 95%，即大写：人民币（¥ 元整）；
 - 奖励金为总价款的 5%，即大写：人民币（¥ 元整）。
- 2.2.2 建筑工程设计及顾问服务费用包括：
- 含税及随税征收的各项基金和款项，按国家和地方规定乙方应向有关部门缴纳的相应款项；
 - 所有按规定工作需要的支出，包括但不限于：模型制作、印刷、晒图、照片、影印、长途电话、电传、邮递、速递、货运；
 - 差旅费；
 - 其他一切与乙方服务有关的杂项支出。

3. 包干单价及明细

服务内容	含税单价（人民币：元/m²）	计价面积（m²）	合计（元）
住宅（商品房、安居房、自持用房及架空绿化休闲、避难空间等地上核增空间）	■	123857.67	■
商铺（不含 MALL）	■	2000	■
公建配套(含幼儿园)	■	3895	■

5、深圳中海龙华实验西项目（闻华里）合同关键页（4/5）

地下车库及设备用房等地下核增空间（不含人防区域面积）		37608.64	
人防设计		6900	
装配式设计		116582	
装配式 BIM 动画			
专家评审会及评审文件			
超限审查专家评审			
海绵城市 方案及施工图		23705.24	
防水专家评审			
精装修及相关图纸盖章审批（装配式、绿建精装得分等）			
绿建二星（获得设计标识）			
精装修机电二次配合设计（含全部地上地下公区、架空层、户内、售楼处及样板房）			

双方一致同意：本合同总价款以本合同第五章—2. 总价款说明—2.1 条约定为准。

7、深圳中海龙华实验西项目（闻华里）合同关键页（5/5）

万以内，按变更费用 10%扣罚设计费；设计变更费用在 5-10 万，按变更费用 15%扣罚设计费；设计变更费用在 10 万以上，按变更费用 20%扣罚设计费，扣罚上限为合同金额的 5%。

甲方： 深圳市海嘉房地产开发有限公司

法定代表人（授权签约人）：

盖章：



乙方： 深圳市天华建筑设计有限公司

法定代表人（授权签约人）：

盖章：



签订日期：2022 年 1 月 23 日

企业基本情况

附件 1:

投标单位基本情况表

投标人名称：深圳市天华建筑设计有限公司

企业注册名称	深圳市天华建筑设计有限公司	注册资本	500 万元	建立日期	1987-11-14
企业法人代表	叶文字	企业性质（民营/国有）		民营	
企业资质等级	建筑行业（建筑工程）甲级				
公司注册地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路 3069 号星河世纪 A 栋 1112			联系电话	0755-82571289
主要资质证书	建筑行业（建筑工程）甲级、ISO 质量管理体系认证证书				
企业简介 （内容包括企业规模、人员数量及具有技术职称人员所占的比率等）	天华建筑设计有限公司（以下简称天华）始创于 1997 年，是由上海天祥实业有限公司投资成立的高起点、高标准的设计企业。天华积聚了众多国内外建筑行业的优秀人才，是中国首批甲级民营建筑设计公司之一，现拥有建筑工程、城乡规划、风景园林三项甲级资质。天华以城市建筑学为线索，居住和城市发展为主轴，通过城市规划、建筑设计、室内设计、景观设计、技术咨询、建筑审图、建筑工业化技术、BIM 技术、可视化技术等全方位专业服务，为政府和企业客户等提供全面而专业的综合解决方案与全程卓越的客户体验。 深圳市天华建筑设计有限公司系天华集团全资子公司，拥有建筑行业（建筑工程）甲级资质，现有专业人才 200 余名；公司技术人才梯队完善，其中注册人员 20 人、高级工程师 16 人、中级工程师 61 人、助理工程师 71 人，全体从业人员均具备对应工程技术职称，中高级技术人员合计 77 人，占全体专业人员比例达 38.5%，注册执业人员占比 10%。 公司深耕住宅、商业、办公、学校等各类建筑设计领域，业务涵盖建筑方案设计、建筑施工图设计、室内设计、设计大总包等板块，可提供方案、扩初、施工图及后期现场配合的全过程一站式设计服务，长期为万科、华润、龙湖、中海、华发、保利等国内知名房企提供综合、优质的一体化设计服务。				
其他	无				

注：按《资信标要求一览表》提供相关证明材料。

附件证明材料

营业执照（正本）

统一社会信用代码
9144030019217862X9

营 业 执 照

名 称 深圳市天华建筑设计有限公司
类 型 有限责任公司
法 定 代 表 人 叶文字

成 立 日 期 1987年11月14日
住 所 深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路
3069号星河世纪A栋1112

登记机关 2019年04月02日

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

国家市场监督管理总局监制

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

营业执照（副本）

统一社会信用代码
9144030019217862X9

营 业 执 照
(副 本)

名 称 深圳市天华建筑设计有限公司
类 型 有限责任公司
法 定 代 表 人 叶文字

成 立 日 期 1987年11月14日
住 所 深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路3069号星河
世纪A栋1112

登记机关 2019年04月02日

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

国家市场监督管理总局监制

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

资质证书

	企业名称： 深圳市天华建筑设计有限公司
工 程 设 计 资 质 证 书	经济性质： 有限责任公司
	资质等级： 建筑行业（建筑工程）甲级。
	可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。*****
证书编号：A144013319	
有效期：至2029年08月28日	
中华人民共和国住房和城乡建设部制	发证机关 2024年08月28日 No.AZ 0111876

资质证书

企业名称	深圳市天华建筑设计有限公司		
详细地址	深圳市福田区福田街道福康社区彩田路3049号星河世纪A栋1112		
建立时间	1987年11月14日		
注册资本金	500万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	9144030019217862X9		
经济性质	有限责任公司		
证书编号	A144013319-6/1		
有效期	至2029年08月28日		
法定代表人	叶文字	职务	总经理
单位负责人	叶文字	职务	总经理
技术负责人	伍颖梅	职称或执业资格	建筑设计高级工程师/一级注册建筑师
备注	原资质证书编号：190185 原企业名称：深圳市华侨城天华建筑设计有限公司 原发证日期：2009年11月26日		

建筑行业（建筑工程）甲级。
可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。

发证机关
2024年08月28日
No.AF 0521680

证书号: 04124Q30451R2M



质量管理体系认证证书

兹证明

深圳市天华建筑设计有限公司

统一社会信用代码: 9144030019217862X9

住所: 深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路 3069 号星河世纪 A 栋 1112

建立的质量管理体系符合标准

GB/T19001-2016/ISO9001:2015

生产/经营场所: 广东省深圳市南山区深南大道 9966 号威盛科技大厦 16 楼&20 楼

覆盖的产品及过程: 资质等级许可范围内的建筑工程设计

发证日期	有效日期至	首次发证	换证日期
2024/11/14	2027/11/13	2018/11/14	*****

本证书认证范围与其涉及的有效法律法规要求一并使用, 该要求包括但不限于行政许可、资质范围和强制性认证要求等

证书继续有效以星华国际认证合格标志为准

第一次监督
合格标志

第二次监督
合格标志



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C041-M



总经理

华测认证有限公司

中国深圳市宝安区新安街道留仙三路 4 号华测检测大楼 8 楼 A 区

本证书可在我公司网站 (www.cti-cert.com) 或国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询