吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号：4403922026092900901Y

投标人名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

投标人代表：陈振东

投标日期：2026 年 10 月 20 日

资信标书目录

1、客观摘录表；（格式详见附件）

2、企业同类项目业绩；

3、项目负责人同类项目业绩；

4、规划专业负责人同类项目业绩；

5、交通专业负责人同类项目业绩；

6、拟派本项目管理班子配备；

7、投标人近三年纳税及营收情况；

8、投标人近十年项目获奖情况；

9、其他：投标人认为应补充提供的其他文件资料或说明。

注：按《资信标要求一览表》要求提供。

6 客观摘录表；（格式详见附件）

投标人名称	深圳市建筑设计研究总院有限公司		对应投标文件及响应页码
投标人成立时间	1993 年 9 月 11 日		2
投标人资质	城乡规划编制甲级资质证书 质量管理体系认证证书 环境管理体系认证证书 职业安全健康管理体系认证证书 工程设计证书		2
投标人前两大股东（提供工商登记证明）	第一大股东：深圳市投资控股有限公司（占 100%股权）		2
投标报价	（无需投标人填写）		/
企业同类项目业绩	1	项目名称：福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目 建设单位：深圳市福田区沙头街道办事处 合同金额：620 万元 审批时间：2024.2.7 合同范围：（规划）	6
	2	项目名称：龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划 建设单位：深圳市和丰年置业有限公司 合同金额：550 万元 审批时间：2022.3.30 合同范围：（规划）	17
	3	项目名称：福田区沙头街道文化创意园城市更新单元规划 建设单位：深圳市福田区政府物业管理中心 合同金额：410 万元 审批时间：2025.5.23 合同范围：（规划）	26
	4	项目名称：宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划 建设单位：深圳市天荣成房地产开发有限公司 合同金额：360 万元 审批时间：2024.3.7 合同范围：（规划）	38
	5	项目名称：坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划设计 建设单位：深圳市盛璟置业有限公司 合同金额：340 万元 审批时间：2021.11.7 合同范围：（规划）	47

	6	项目名称：坪山区坪山街道三洋湖片区城市更新单元专项规划 建设单位：深圳市泰源投资有限公司 合同金额：310 万元 审批时间：2021.11.7 合同范围：（规划）	57
	7	项目名称：坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划 建设单位：深圳市芳昌实业发展有限公司 合同金额：220 万元 审批时间：2024.12.30 合同范围：（规划）	65
项目负责人同类项目业绩	1	项目名称：福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目 建设单位：深圳市福田区沙头街道办事处 合同金额：620 万元 审批时间：2024.2.7 合同范围：（规划） 职位：项目负责人	77
	2	项目名称：龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划 建设单位：深圳市和丰年置业有限公司 合同金额：550 万元 审批时间：2022.3.30 合同范围：（规划） 职位：项目负责人	88
	3	项目名称：宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划 建设单位：深圳市天荣成房地产开发有限公司 合同金额：360 万元 审批时间：2024.3.7 合同范围：（规划） 职位：项目负责人	97
规划专业负责人同类项目业绩	1	项目名称：福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目 建设单位：深圳市福田区沙头街道办事处 合同金额：620 万元 审批时间：2024.2.7 合同范围：（规划） 职位：规划专业负责人	106
	2	项目名称：龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划 建设单位：深圳市和丰年置业有限公司 合同金额：550 万元 审批时间：2022.3.30 合同范围：（规划） 职位：规划专业负责人	117

	3	项目名称：坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划设计 建设单位：深圳市盛璟置业有限公司 合同金额：340 万元 审批时间：2021.11.7 合同范围：（规划） 职位：规划专业负责人	126
交通专业负责人同类项目业绩	1	项目名称：宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划 建设单位：深圳市天荣成房地产开发有限公司 合同金额：360 万元 审批时间：2024.3.7 合同范围：（交通研究） 职位：交通专业负责人	138
	2	项目名称：坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划设计 建设单位：深圳市盛璟置业有限公司 合同金额：340 万元 审批时间：2021.11.7 合同范围：（交通研究） 职位：交通专业负责人	148
	3	项目名称：坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划 建设单位：深圳市芳昌实业发展有限公司 合同金额：220 万元 审批时间：2024.12.30 合同范围：（交通研究） 职位：交通专业负责人	158
拟派本项目管理班子配备	共 8 人。项目负责人/规划专业负责人/交通专业负责人是否符合招标文件要求，如不符合要求需写明原因。		170
投标人近三年纳税及营收情况	2023 年：4582 万元、171251.7 万元		192
	2024 年：4179.93 万元、125658.46 万元		
	2025 年：2804.67 万元、94536.52 万元		
投标人近十年项目获奖情况	共计 7 项。其中：省级： 2 项。市级： 5 项。		251
	1	获奖日期：2020.7 获奖名称：广东省优秀城市规划设计奖三等奖 获奖项目名称：黄岩区永宁江滨水风貌区详细城市设计	
	2	获奖日期：2020.7 获奖名称：广东省优秀城市规划设计奖三等奖 获奖项目名称：武义县桐琴镇区小城镇环境综合整治规划	
	3	获奖日期：2022 获奖名称：深圳市第十九届优秀城市规划设计奖二等奖 获奖项目名称：龙岗区龙岗街道老墟镇片区城市更新单元规划	

	4	获奖日期：2022 获奖名称：深圳市第十九届优秀城市规划设计奖三等奖 获奖项目名称：宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元规划	
	5	获奖日期：2022 获奖名称：深圳市第十九届优秀城市规划设计奖三等奖 获奖项目名称：龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新单元规划	
	6	获奖日期：2022 获奖名称：深圳市第十九届优秀城市规划设计奖三等奖 获奖项目名称：龙华区龙华街道清湖老村城市更新单元规划	
	7	获奖日期：2023 获奖名称：深圳市第二十届优秀城乡规划设计三等奖 获奖项目名称：龙华区大浪街道浪口村改造城市更新单元规划	
说明：1.以上信息均需在投标文件中提供相关证明文件，否则不于采纳（建议进行标识，以便快速识别）。 2.excel 中数据采用 9 号宋体字体（小五）进行填写。 3.请勿调整表格格式。			

7 企业同类项目业绩

7.1福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目

7.1.1 项目合同

合同编号（甲方）：_____

合同编号（乙方）：__G3102208__

福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目合同

中华工业区综合更新项目周边规划研究服务

2022.04

甲　方：深圳市福田区沙头街道办事处

住所地：福田区新沙路 60 号

负责人：

合同联系人：

联系方式：

电子邮箱：

乙 方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

住所地：深圳市福田区振华路八号

法定代表人：廖凯

合同联系人：陈子阳

联系方式：13322996298

电子邮箱：arch_32@126.com

根据深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司福田分公司）FTCG2022000010A 号项目结果（附件 1），深圳市建筑设计研究总院有限公司为中标人。按照《中华人民共和国民法典》（第三编 合同）和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳市福田区沙头街道办事处（以下简称甲方）和深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称乙方）协商，达成以下合同条款：

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目

1.2 项目规模：拆除范围 32.3 公顷（详见附件二：拆除范围图）。

第二条　设计依据

☑ 《城市规划编制办法》

☑ 《深圳经济特区城市更新条例》

☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》

☑ 《深圳市城市规划标准与准则》

☑ 《深圳市建筑设计规则》

☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条 工作内容

1.编制车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划研究报告及开展项目专题/专项研究。

2.开展项目现状概况与分析、规划依据与原则、土地与建筑物信息核查、历史用地处置、更新范围、更新目标与更新方式、功能控制、城市设计、利益平衡、分期实施、规划综述、规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、城市设计专项研究、建筑物理环境专项研究、交通影响评价专题研究、市政工程设施专题研究、海绵城市建设专题研究、生态修复专项研究、水资源论证专项研究、产业发展专题研究等具体工作，在服务期限的时间节点内、完成车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划研究报告编制工作。

第四条 服务期限与项目进度

服务期限：系指合同生效之日起至项目服务结束的时间期限。暂定为合同签订后 1095 日内。

项目进度：本项目的总体进度安排如下

工作安排		主要工作	工作时间	
一、前期准备		1）基础资料收集 2）相关文献的查阅 3）拟定详细工作计划书	预计 2022.4.15-4.20	具体计划安排和时间依据政府部门审查为准
二、现状调研		(1)现场踏勘，收集整理基础资料。 (2)听取政府部门及相关单位的意见； (3)分析现状主要问题，形成现状调研报告。	预计 2022.4.15-5.15	
三、规划方案编制	相关规划研究	研究相关专业、专项规划对规划区的定位、结构、土地使用性质、开发强度、道路交通、城市设计、公共配套设施等的规定和意图。	预计 2022.5.15-6.15	
	相关规划策略	针对现状和相关规划分析、片区未来发展愿景，提出适合项目发展的功能组	预计 2022.6.15-7.15	

	研究	织、空间形态、土地利用、更新统筹等方面的规划策略。		
	初步研究成果汇报、沟通交流	(1)落实相关规划意图； (2)落实现状调研阶段确定的解决问题的具体策略及其他规划管理要求； (3)深入研究规划区的土地使用性质、开发强度、道路、空间环境等方面存在的问题，研究提出解决问题的策略； (4)形成初步草案，与各相关部门进行充分、有效的沟通交流。	预计 2022.7.15-9.15	
	初步研究成果修改	根据福田区城市更新和土地整备局及相关部门审查意见，对初步研究方案进行修改并报福田区城市更新和土地整备局业务会审查。	预计 2022.9.15-10.15	
		根据福田区城市更新和土地整备局业务会审查意见对初步研究方案进行修改，并形成完整规划成果。	预计 2022.10.15-11.15	
	修改后的研究成果汇报、沟通交流	将福田区城市更新和土地整备局审批阶段修改后的完整规划成果报福田区城市更新工作领导小组会议审查。	预计 2022.10.15-11.15	
		根据福田区城市更新工作领导小组会议意见修改规划方案，并进行为期1个月的公开展示。	预计 2022.11.15-12.15	
四、成果编制	技术方案最终成果提交	根据公示意见和深圳市规划和自然资源局及相关部门审查意见，对技术方案进行修改，完成并提交规划成果报深圳市城市规划委员会审查。	预计 2022.12.15-2023.1.15	
		根据深圳市城市规划委员会审查意见，对规划方案进行修改，将意见回复报城市福田区城市更新和土地整备局和土地整备局审查。	预计 2023.1.15-2.15	
		根据深圳市城市规划委员会审查意见，对规划成果进行修改，将规划成果报城市福田区城市更新和土地整备局和土地整备局备案并纳入一张图管理。	预计 2023.2.15-3.15	

具体工作时间以项目实际情况及政府部门要求为准，甲方可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 更新单元规划文本、规划研究报告（包括图纸）　数量：中间成果 8 套，

最终成果 12 套

☑ 专题/专项研究报告（包括图纸）数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 最终成果验收合格的标志为：

☑ 经深圳市城市规划委员会审议通过

第六条　合同价款及支付方式

6.1 本合同项下总价款为人民币大写：陆佰贰拾万元整，小写￥6200000.00 元整。本合同总价款已包括乙方为履行本合同义务所发生的一切费用，系固定不变价格，且不随通货膨胀的影响而波动。

6.2　费用分三期付款：

1）合同生效后 30 日内，甲方向乙方支付合同价款的 30%，即￥1,260,000.00 元整；

2）根据项目进展情况，规划方案经福田区城市更新领导小组会议审查通过后 30 日内（预计 2023 年内），甲方向乙方支付合同价款的 30%，即￥1,860,000,00 元整；

3）根据项目进展情况，规划方案经深圳市城市规划委员会审批通过后 30 日内（预计 2024 年内），甲方向乙方支付合同价款的 40%，即￥2480000.00 元整。

备注：如项目进展达到付款节点，甲方应不受年期约束向乙方支付相应合同价款。

6.3 以上各阶段付费前，乙方应提供相应阶段对应金额的发票。

开具发票类型：□增值税专用发票/ ☑ 增值税普通发票

6.4 乙方收款信息如下：

账户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

签订合同各方：

甲　　方：深圳市福田区沙头街道办事处

（盖章）

负责人或授权代表：（签字）

签订日期：2022 年 4 月 26 日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

（盖章）

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83705462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

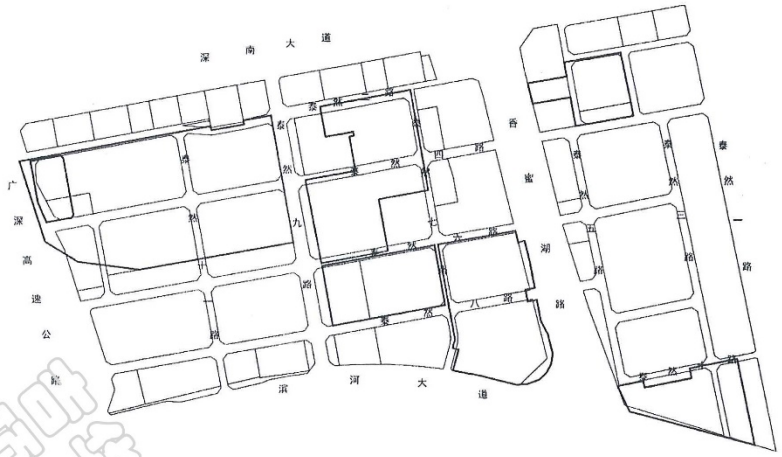
法定代表人或授权代表：（签字）

签订日期：2022 年 04 月 26 日

签订地点：

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件二：拆除范围图



附件三：项目组成员

（一）拟安排项目负责人基本情况表

姓名	郭少帆	性别	女	出生年月	1983 年 10 月
毕业院校及专业		仲凯农业技术学院 城市规划		毕业时间	2006 年 06 月
学历	本科	职称	高级工程师 注册规划师	注册	注册城乡规划师

（二）项目团队成员（不含项目负责人）基本情况表

序号	姓名	职务/职称	拟在本项目中承担的工作	主要简历、经验及承担过的项目
1	陈子阳	院副总规划师 城市更新规划研究院院长 高级工程师	项目总体协调	毕业于郑州大学，从事城市规划专业十七年，负责项目约二百多项，主要从事深圳市城市更新规划、城市设计等方面的工作，参与项目多次获得省、市优秀规划项目。擅长城市更新及开发策划。 承担项目：罗湖区布心华源实业城市更新单元规划；龙岗区平湖街道平湖村河包围片区城市更新单元专项规划；龙岗区龙城街道五联竹头背和岭

				背坑片区城市更新单元规划；坪山汤坑第一工业区城市更新单元专项规划；宝安中粮25区城市更新单元专项规划
2	李晓芳	主任工程师 工程师	项目校对	从事城市规划专业二十六年，负责项目数十项，参与项目多次获得省、市优秀规划项目。主要从事项目校对工作。 承担项目：宝安区松岗街道岗润工业区城市更新单元规划；宝安区石岩街道总部经济园区城市更新单元规划；光明新区公明街道元昇厂片区城市更新单元规划；宝安区福永街道凤凰第三工业区城市更新单元规划；盐田区城市更新“十三五”规划
3	陈振东	规划专业负责人	规划专业负责	毕业于福建工程学院，从事城市规划专业11年，具有总体规划、控规、详规及城市设计等方面的工作经验。 承担项目：光明新区城市更新“十三五”规划、盐田区城市更新“十三五”规划
4	邱海兵	规划专业负责工程师	规划专业负责	毕业于郑州大学，从事城市规划专业11年，从毕业开始从事深圳市旧改研究工作，负责旧改项目数十项，多个项目已通过审批项目。 承担项目：湖区水贝金展国际珠宝广场更新单元规划、罗湖区桂园街道中泰小区（金塘大厦）城市更新单元、宝安区石岩街道官田香江家私城更新单元专项规划
5	邹志宏	规划专业负责工程师	规划专业负责	毕业于湖南科技大学，从事城市规划专业13年，多年来一直从事旧改规划，负责旧改项目数十项. 承担项目：南山区沙河街道兆方投资大楼更新单元规划、深圳市旧工业区产业升级类城市更新规划编制要点
6	潘春叶	市政专业负责 高级工程师	给排水专业负责	2002年毕业于郑州大学给排水工程专业
7	宋昌林	市政专业负责 高级工程师	市政电专业负责	1990年毕业于山东建筑工程学院工业电气自动化专业
8	万雄峰	市政专业负责 高级工程师	市政暖通专业负责	2007年毕业于中南大学制冷及低温工程专业
9	田惠航	建筑专业负责人	建筑专业负责	毕业于广东工业大学，从事建筑相关工作9年。

		工程师		承担项目：沿山路二期规划，琳珠华庭，康泰生物园。
10	曾亮	主创设计师 助理工程师	规划研究	毕业于湖南城市学院，从事规划相关工作 6 年。 承担项目：宝安区石岩街道上下屋及田心旧村片区城市更新单元规划
11	杨越	助理设计师 助理工程师	方案深化及辅助工作	毕业于长江大学，从事城市规划工作 4 年。承担项目：坪山围片区城市更新单元规划
12	章桐瑶	助理设计师 助理工程师	方案深化及辅助工作	毕业于江西理工大学，从事城市规划工作 5 年。承担项目：龙华区龙华街道老围村片区城市更新单元规划
13	颜政	助理设计师 助理工程师	方案深化及辅助工作	毕业于长江大学，从事城市规划工作 3 年。 承担项目：南山区南山街道荔林公园北地块城市更新单元

深圳市工业区城市更新项目规划研究服务

7.1.2 项目批复

深圳市福田区人民政府

福府函〔2024〕13号

福田区人民政府关于《福田区沙头街道车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划》审批情况的通知

福田区城市更新和土地整备局：

《福田区沙头街道车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》）已经2023年6月福田区城市更新和土地整备工作领导小组第5次会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第78次会议审议通过，具体批准情况如下。

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新促进片区产业转型升级，实现社会经济活力持续增长，以“深圳2049·未来之城”为项目定位，建设产城融合典范，打造科技、时尚、创投总部基地。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标

（一）更新单元用地面积323723.2平方米，拆除范围用地面积323410.1平方米，其中开发建设用地面积170454平方米。

制度。

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，统筹协调涉及本更新单元的教育设施和道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

附件：1. 拆除与建设用地范围图

2. 地块划分与指标控制图

3-1. 建设用地空间控制图-地上空间控制图

3-2. 建设用地空间控制图-地下空间控制图

4. 分项目实施规划图

5. 分项目分期实施规划图（项目6）

6. 地块控制指标一览表（附表1）

福田区人民政府

2024年2月7日

公开方式：依申请公开

抄送：深圳市规划和自然资源局、福田区住房建设局

7.2龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划

7.2.1 项目合同

合同编号（甲方）_____

合同编号（乙方）：G3021582

龙岗区龙岗街道新生低山村城市

更新单元规划合同书

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

项目名称：龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划

委 托 方（甲方）：深圳市和丰年置业有限公司

承 接 方（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市和丰年置业有限公司
承接方(乙方)：深圳市建筑设计研究总院有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划任务，双方协商一致，签订本合同。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划

1.2 项目规模：规划范围 58.1 公顷（详见附件二：拆除范围图）。

第二条　设计依据

☑ 项目委托书
☑ 甲方提交的基础资料（详见附件 一 ：基础资料清单）
☑ 《城市规划编制办法》和国家、地方关于城市规划用地、道路交通、商住区、市政公用设施、建筑规划的各项技术标准、规定、规范。

第三条　工作内容

3.1 城市更新单元规划

1）文本

2）规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、城市设计专项研究、经济可行性专项研究等内容。

3）规划图纸

① 区域位置图
② 拆除与建设用地范围图
③ 土地利用现状图
④ 更新方式分区图
⑤ 地块划分与指标控制图

⑥ 总平面布局示意图
⑦ 建设用地空间控制图
⑧ 公共服务设施规划图
⑨ 道路交通及竖向规划图
⑩ 市政工程规划图（组图）
⑪ 分期实施规划图（组图）
⑫ 日照分析图
⑬ 效果图 2 张（1 张鸟瞰图，1 张透视图）

3.2 专题研究

3.2.1 道路交通专题研究

1）评估报告　　吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

① 项目背景及研究方法概述
② 现状用地及交通调查分析
③ 项目周边道路交通特征及分析
④ 相关规划解读
⑤ 交通需求预测
⑥ 交通影响评估
⑦ 交通改善措施及评估

2）规划图纸

① 区域位置图
② 地块划分与指标控制图
③ 规划路网结构示意图
④ 影响区域示意图
⑤ 现状晚高峰饱和度示意图
⑥ 规划交通饱和度图
⑦ 到达车流交通组织示意图
⑧ 离开车流交通组织示意图
⑨ 规划交通设施示意图
⑩ 规划道路横断面图

3.2.2 市政工程专题研究

根据区域发展的要求及未来片区的发展情况预测，比较分析规划、现状、上层次规划对市政设施的需求，充分考虑本规划区内市政所需容量与周边市政基础设施之间的关系，合理评估本项目的市政设施需求分析对片区现状、规划市政管网的影响范围，并提出合理的市政工程改善措施，以维持市政管线和基础服务设施的服务水平在合理范围。

1）评估报告

2）规划图纸

① 区域位置图

② 总平面布局示意图

③ 给水工程规划图

④ 雨水工程规划图

⑤ 污水工程规划图

⑥ 电力工程规划图

⑦ 电信工程规划图

⑧ 燃气工程规划图

⑨ 市政工程与道路竖向规划图

3.2.3 建筑物理环境专题

分析更新单元所在区域环境特征，研究单元的空间组织、建筑布局、场地设计、绿化设置等对区域小气候的影响，提出改善区域热环境、光环境、声环境，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施。

3.3 PPT 汇报文件

以上工作深度及内容按照《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》2012年1月版本内容。

最终成果内容以深圳市专项规划批准部门的要求为准。

第四条 工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行更新单元规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，规划审批程序较多，一般工作周期1~2年左右，预计各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排	成果内容	需甲方配合工作
一	土地清理及建筑查账	4周	土地合同、用地批复、房产证等	由甲方办理
二-1	更新规划初步方案及与甲方交流（不少于3次）	4周	更新单元规划汇报简本（ppt格式）	与乙方交流规划设想与意愿，审查初步规划方案
	与区旧改办沟通	2周	更新单元规划汇报简本（ppt格式）	与旧改办相关人员交流，审查初步规划方案
	初步规划方案成果编制	2周	规划研究报告（pdf格式）和技	审查初步规划成果

			术图纸（dwg、jpg格式），文本（pdf格式）和图则（dwg、jpg格式）	
二-2	市城市更新办及各处室	约8周（具体由审查部门时间确定，下同）	同上	与规土委更新办相关人员交流，及时了解政府部门的审查意见
二-3	市规土委技术委审议、修改完善	4周	同上	同上
	方案公示	2周	展板（jpg格式）	同上
	市建环委审议、修改完善	4周	规划研究报告（pdf格式）和技术图纸（dwg、jpg格式），文本（pdf格式）和图则（dwg、jpg格式）	同上
	市规土委批复（规划要点）	4周	批复文件（一书五图）	接规土委通知领取批复

备注：专题研究同步进行。

在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。因甲方直接原因导致专项规划成果上报审批部门之前的方案须根本调整的，调整不超过三次，乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 文本　　数量：中间成果 8 套，最终成果 8 套

☑ 规划研究报告（包括图纸）　　数量：中间成果 8 套，最终成果 8 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 最终成果验收合格的标志为：

☑ 政府审查批准（以建环委会议通过为准）

第六条　合同价款及支付方式

6.1 本项目合同价款总计为人民币 伍佰伍拾万元整，小写 5500000 元。其中，

签订合同各方：

甲方 ：深圳市和丰年置业有限公司

单位名称：（盖章）

代　　表：

签订日期：　　年　　月　　日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位名称（盖章）：

代　　表：

单位地址：深圳市福田区振华路8号设计大厦22楼

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

银行帐号：44201521700056004467

签订日期：2015年12月22日

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

附件 2：项目组主要成员名单

姓名	承担任务	职称
郭少帆	项目整体协调、项目总负责人	高级工程师、 注册规划师
陈振东	项目跟踪协调、规划负责人	工程师
李晓芳	项目校对	工程师、注册规划师
黄后俊	主创设计师	工程师
林赠	方案深化及辅助工作	工程师
邱悦杰	方案深化及辅助工作	助理工程师
李东鹏	方案深化及辅助工作	助理工程师

7.2.2 项目批复

深圳市龙岗区人民政府

深龙府函〔2022〕12号

深圳市龙岗区人民政府关于《龙岗区龙岗街道新生社区低山村城市更新单元规划》审批情况的通知

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

龙岗区城市更新和土地整备局：

《龙岗区龙岗街道新生社区低山村城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经2021年6月龙岗区城市更新领导小组工作会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第33次会议审议原则通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新促进片区转型发展，将片区建设成环境优美、配套完善且极具活力的集居住、商业商务、产业、教育及公共服务等功能于一体的综合服务社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要技术经济指标。更新单元范围用地面积581437.0平方米，拆除范围用地面积463042.3平方米，开发建设用地面积260051.1平方米（其中2509.4平方米零星用地按照城市更新办法及其实施细则一并出让给项目实施主体）。规划容积1871320平方米，其中住宅

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，统筹协调涉及本更新项目的教育设施和道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

附件：1-1.拆除与建设用地范围图（一）及附表

1-2.拆除与建设用地范围图（二）及附表

1-3.拆除与建设用地范围图（三）及附表

2.地块划分与指标控制图及附表

3-1.建设用地空间控制图-地上空间控制图

3-2.建设用地空间控制图-地下空间控制图

3-3.建设用地空间控制图-奖励建筑面积图

4-1.分期实施规划图

4-2.分期实施规划图——一期

4-3.分期实施规划图——二期

4-4.分期实施规划图——三期

深圳市龙岗区人民政府

2022年3月30日

7.3福田区沙头街道文化创意园城市更新单元规划

7.3.1 项目合同

合同编号：FD-CG-2023090

深圳文化创意园城市更新单元规划合同

甲方：深圳市福田区政府物业管理中心

统一社会信用代码：12440304G347885762

法定代表人：曾科

联系人：

联系电话：

乙方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

统一社会信用代码：91440300192244260B

法定代表人：廖凯

联系人：

联系电话：

根据深圳文化创意园城市更新单元项目投标结果，深圳市建筑设计研究总院有限公司为中标方。按照《中华人民共和国民法典》和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳市福田区政府物业管理中心（以下简称甲方）和深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称乙方）协商，就甲方委托乙方承担深圳文化创意园城市更新单元项目服务，达成以下合同条款：

第一条 项目基本情况

项目名称：深圳文化创意园城市更新单元项目。

项目内容：深圳文化创意园城市更新单元专项规划，规划范围约4.5万平方米。

服务时间：自合同签订之日起24个月（具体以合同签订时间为准），如遇有特殊情况，经甲乙双方协商后服务期限可适当延长。

合同价款：合同总价为肆佰壹拾万元，含一切税、费。本合同总价包括乙方为实施本项目荷载试验所需的设备仪器费、车辆租赁费、服务和技术费用等，为固定不变价格，且不随通货膨胀的影响而波动。合同总价包括乙方履行本合同义务所发生的一切费用和支出和以各种方式寄送技术资料到甲方办公室所发生的费用，甲方不再额外支付其他任何费用。若经甲乙双方协商服务期限适当延长的，合同价款不因服务期限延长而增加。如发生本合同规定的不可抗力，合同总价可经双方友好协商予以调整。本项目招标代理服务费在中标/成交结果公示期届满，中标通知书发放前，由中标单位一次性全额支付。

支付方式：分期支付。

第二条　设计依据

1.《深圳市城市总体规划（2010-2020）》

2.《深圳市土地利用总体规划（2006-2020年）》

3.《深圳市国土空间总体规划（2020-2035年）》（草案）

4.《中华人民共和国城乡规划法》

5.《城市规划编制办法》

6.《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-90）

7.《深圳市城市规划标准与准则》（2018年局部修订）

8.国家及项目所在地省、市政府现行颁布的其他相关技术规范、标准，项目所在地省、市政府行业主管部门对本项目的审批文件及委托方提出的设计要求。

第三条 工作内容

1.专项规划研究

按照《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》完成包含且不限于以下内容，具体以最新有效的《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》规定的内容及甲方工作要求为标准。

（1）前言：说明城市更新单元规划编制的背景及主要过程，包括更新单元规划的委托、编制、公示、审查和审批过程等。

（2）更新范围：根据更新单元土地与建筑物核查结果，划定拆迁用地、独立占地的城市基础设施、公共服务设施及保障性住房用地，以及开发建设用地范围。更新单元涉及土地腾挪或置换的，在划定更新单元范围前须先行说明土地腾挪或置换的原因、依据与具体操作方式。

（3）现状概况与分析：说明更新单元的地理位置，分析其在区域中的功能、交通、环境景观等方面的地位和作用；载明更新单元土地与建筑物信息核查结果及土地处置方案，并注明数据来源和获取方式；说明更新单元的周边环境、自然、社会和现状建设特征，分析现状存在的主要问题和发展的潜力。

（4）规划依据与原则：说明编制城市更新单元规划所依据的上层次规划与相关规划，以及适用的法律、法规、规范和遵循的主要原则等。

（5）更新目标与更新方式：根据上层次规划要求，结合更新单元发展条件，确定单元整体的功能定位、发展方向与发展目标。

（6）功能控制：说明地块划分、用地性质、开发强度、公共服务设施、市政工程设施、道路交通系统、地下空间开发等控制要求。若项目涉及商业、服务业等经营性功能的地下空间开发，需要单独说明经营性功能地下空间的功能与建设规模。

（7）空间控制：说明规划方案对城市更新单元的地区空间组织、建筑形态控制、公共开放空间与慢行系统的主要构思和控制要点。制定意向性总平面布局方案；如涉及居住功能还应进行日照分析。

（8）利益平衡：说明更新单元现状权益状况，包括单元内权益主体的类型、数量、空间分布特征等，分析现状权益分布对更新单元的空间布局、交通组织、地块划分、综合开发、权利与责任分配等产生的影响。

（9）实施措施：规定实施主体应履行的各项义务，如落实搬迁责任、进行开发建设、移交城市基础设施和公共服务设施用地、配套建设城市基础设施和公共服务设施，以及政府主管部门要求落实的其他绑定责任。

（10）技术图纸：

1）区域位置图

2）现状分析图（组图）

3）土地核查成果图

4）上层次规划与法定图则规划情况图

5）拆除与建设用地范围图

6）地块划分与指标控制图

7）城市设计分析图（组图）

8）慢行系统示意图

9）建设用地空间控制图（组图）

10）道路交通与竖向规划图

11）市政工程规划图（组图）

12）海绵城市建设规划图（组图）

13）分期实施规划图（组图）

14）日照分析图

15）规划一张图

2. 其他专题专项研究

按照《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》完成包含的专项，具体以最新有效的《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》规定的专项项目为标准。

（1）规划功能专项研究

立足于更新单元所在片区的整体性，评估周边地区的功能发展趋势，结合城市更新单元的发展条件，从政策导向、提升公共服务、市场需求等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的用地性质和功能配比。

（2）公共服务设施专项研究

评价更新单元及周边地区现状公共服务设施供给条件和缺口规模；根据更新单元及周边地区已规划但未实施的项目核算人口增量，预测各类型设施需求；说明上层次规划和专项规划、已批计划的相关要求和落实情况；进行设施影响评估并提出相应的改善措施。

（3）经济可行性专项

通过评估更新项目在不同改造条件（包括功能、强度、捆绑改造要求等）下的开发成本（包括依据特定地区平均水平测算的市场开发成本、依据有关政策测算的拆建补偿安置成本以及约定的捆绑改造成本等）和经营收益（考虑了优惠政策后的经济收益），计算利润额、利润率、回收期等关键指标，提出本项目适宜的改造条件和财务平衡方案。

（4）市政工程设施专题研究

重点通过市政需求预测，结合本项目的发展条件，提出本项目及周边相应的改善措施和发展战略，对未来空间发展提出初步布局设想，并形成相关市政专题。

（5）海绵城市建设专项研究

落实海绵城市建设的相关控制指标，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。

（6）城市设计专项研究

按详细蓝图深度落实、深化上层次规划中有关城市设计内容对更新单元的控制要求，衔接《深标》关于城市设计与建筑控制的要求，落实海绵城市和绿色建筑的相关建设要求，结合历史文化保护要求，以次干道围合的街区作为更新单元城市设计研究的最小范围，分析单元的环境特征、景观特色要素及空间关系，重点针对城市空间组织、公共空间控制、慢行系统组织、建筑形态控制等内容进行深入研究，明确城市设计要素和控制要求。

（7）生态修复专项研究

根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于目标导向确定符合用地功能的土地质量修复目标和具体指标，基于问题导向确定其他各类生态要素的修复目标和具体指标，提出生态修复方案。

（8）建筑概念设计研究（效果图不少于4张）

按照编制技术规定要求，开展建筑概念设计研究，研究项目平面布局、交通组织、日照分析、装配式建筑设计、绿色建筑、建筑标准层平面设计、公共空间的景观设计、建筑高度控制、建筑密度、地下空间连廊等的利用、竖向设计、公共设施整体布局、回迁房及保障房的安排、规定交通出入口方位、停车泊位、建筑退线、建筑间距的要求、“三维效果图”等内容配合专项规划申报。

（9）建筑废弃物及土石方平衡专项研究

对原有建筑拆除产生的建筑垃圾和建设产生的土方提出处理措施，提出综合利用方案，避免填方无土源、挖方无出路。

（10）区域综合能源利用专篇

配合专规申报要求，依据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》深度、《深圳市“十四五”节能减排综合实施方案》要点以及相关部门审查要求编制区域能源综合利用专题。

（11）交通影响评价专题研究

重点通过交通需求预测，结合规划区的发展条件，提出规划区及周边相应的改善措施和发展战略，对未来空间发展提出初步布局设想，并形成相关交通专题研究报告。

（12）建筑物理环境专项研究

对规划和建设项目实施后可能造成的建筑物理影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施。

（13）水资源论证

编制城市更新项目水资源论证报告，梳清规划基本情况，编制内容为规划所在区域(流域)的水资源条件分析，规划项目水源配置方案及取退水合理性分析，规划实施与水资源承载能力适应性、协调性分析，规划实施后可能对区域水资源、水功能区和其他用水的影响分析，提出预防或者减轻不良影响的水资源节约、保护和管理对策与措施，规划优化调整的建议。

（14）历史文化资源和古树名木资源核查报告

编制城市更新项目历史文化资源调查报告，针对城市更新项目内历史文化资源（含文物保护单位、历史建筑、历史风貌区、未定级不可移动文物、历史建筑线索、历史风貌区线索、具有保护价值的建构筑物等）及古树名木开展摸底调查、评估论证、初步保护方案编制工作，形成城市更新项目历史文化资源调查报告。

编制城市更新项目树木测绘调查报告，针对城市更新项目内现状树木开展摸底调查工作，对现状每一棵树木进行测绘、编号并拍照，确定每棵树的坐标，然后进行树木分类，确定每棵树的树种、树龄、胸径等内容，形成城市更新项目城市绿化树木、林木摸底调查报告。

（15）工业区块线占补平衡专题

项目涉及二级工业区块线，按照政策需开展区块线占补平衡方案，按照程序报送主管部门审查。

第四条 技术要求

1. 乙方应按照约定的时间、数量、类别提交设计文件，设计文件必须完整表达设计内容，不得有缺失，并加盖乙方公章，否则视为乙方交付的设计成果不符合要求；

2. 所有设计最终成果相关的电子文件需与图纸同时提交甲方，文件须为可编辑格式，不得加密及限制使用。

3. 所有设计文件均由乙方按期送交甲方办公地址或指定地址；

4. 项目负责人须全程参与项目技术讨论的相关沟通与会议。如项目负责人确无法参加，乙方须安排项目负责人以上领导参加，且须经甲方认可；

5. 乙方配合甲方对本合同约定的范围进行优化设计，以及根据设计审查结论对不超出原定规划范围的内容做必要的调整补充，不另收取设计费用。

第五条 设计、服务要求

1. 乙方应根据甲方要求进行必要的现场勘查以补充相应资料。

2. 乙方保证将根据任务书的规定对本项目投入足够的专业技术人员和技术条件支持，严格保证设计质量及设计进度，使项目各阶段设计在外观、功能、品质等方面达到甲方及有关主管部门的要求。

3. 乙方的设计必须切合实际，具备可行性（如符合国内加工精度水平、在深圳市的可行性），达到技术先进、安全可靠、经济合理并满足甲方的合理使用要求。设计文件必须完整、准确、详尽，标准统一，规格一致，其深度应满足甲方及有关审批部门的要求。

4. 乙方设计必须符合国家和深圳市市现行设计规范和有关技术标准的规定，如审查部门依据有关文件对设计提出异议，乙方应负责尽快地作出修改，直至有关审查部门批准为止。

6	更新局科室沟通协调	依据政府部门计划安排时间	\	\
7	局业务会审查			
8	方案修改报区领导小组会议审查	15 个工作日	\	\
9	现场公示阶段	30 个自然日	\	\
10	公示后成果修改	公示完成后 10 个工作日	\	\
11	图则委会确定成果阶段	依据政府部门计划安排时间	\	\
12	最终成果完善提交	图则委确定成果后 10 个工作日	\	\

第七条 成果及验收方式

1、成果构成如下

☑ 文本、规划报告（包括图纸） 数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 专题报告（包括图纸） 数量：中间成果 5 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套 格式要求：DOC、JPG、DWG

2、最终成果验收合格的标志为：

☑ 政府审查批准（以图则委会议通过为准）

第八条 合同价款及支付方式

本项目合同价款为肆佰壹拾万元整，小写¥ 4,100,000.00 元。分四期支付费用，具体如下：

1.更新单元规划正式报文后二十个工作日内，甲方向乙方支付合同款项的 30%作为第一笔款，即¥ 123 万元；

“不可抗力” 指包括因战争、动乱或其他非甲乙方责任造成的爆炸、火灾及其他不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

“本项目” 指深圳文化创意园升级改造项目规划研究。

“国家” 指中华人民共和国。

“元” 指人民币。

“合同” 指本设计服务合同。

第十三条 其他

13.1 本合同一式 8 份，甲方 3 份，乙方 5 份；

13.2 因履行本合同发生争议，双方协商解决；协商不成，任意一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

（以下正文空白）

甲方：深圳市福田区政府物业管理中心

（签章）

地址：

法定代表人：（签章）

开户行：

人民币账号：

联系人：

电话：

日期：2023.9.26

乙方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

（签章）

开户银行：建行振华支行

银行账号：44201521700056004467

企业电话：0755-82667080

企业地址：福田区振华路八号设计大厦

法定代表人：（签章）

开户行：中国建设银行深圳振华支行

人民币账号：44201521700056004467

联系人：陈子阳

电话：0755-82667080

日期：2023.9.

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件三：项目组人员清单

序号	姓名	岗位	职务	学历	资质证书情况
1	陈子阳	总院副总规划师、城市更新规划研究院院长	项目总体协调	本科	高级工程师
2	李晓芳	主任工程师	项目较对	本科	工程师 注册规划师
3	邹志宏	规划专业负责	规划专业负责	本科	工程师
4	陈振东	规划专业负责	规划专业负责	本科	工程师
5	邱海兵	规划专业负责	规划专业负责	本科	工程师
6	蔡海岳	规划专业负责	规划专业负责	本科	助理工程师
7	朱广森	建筑专业负责	建筑专业负责	本科	高级工程师
8	孙荣凯	建筑专业负责	建筑专业负责	本科	高级工程师
9	万雄峰	市政专业负责	市政专业负	研究生	高级工程师

			责		
10	宋昌林	市政专业负责	市政专业负责	本科	高级工程师
11	潘春叶	市政专业负责	市政专业负责	本科	高级工程师
12	卫芷辰	规划专业负责	规划专业负责	本科	工程师
13	雷文俊	规划专业负责	规划专业负责	本科	助理工程师
14	晋亮	规划专业负责	规划研究	本科	工程师 注册规划师
15	黄后俊	规划专业负责	规划研究	本科	工程师
16	杨越	主创设计师	规划研究	本科	工程师
17	林飚	主创设计师	规划研究	本科	工程师
18	栗冰	主创设计师	规划研究	本科	助理工程师
19	李金旺	主创设计师	规划研究	本科	助理工程师
20	葛自然	设计师	方案深化及辅助工作	本科	助理工程师

7.3.2 项目批复

深圳市规划和自然资源局福田管理局文件

深规划资源福〔2025〕115号

市规划和自然资源局福田管理局关于《福田区沙头街道文化创意园城市更新单元规划》审批情况的通知

深圳市福田区政府物业管理中心：

《福田区沙头街道文化创意园城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经2023年12月福田区城市更新和土地整备工作领导小组会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2025年第12次会议审议通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标

实施。

特此通知。

附件：1.拆除与建设用地范围图

2.地块划分与指标控制图

3-1.建设用地空间控制图——地上空间控制图

3-2.建设用地空间控制图——地下空间控制图

市规划和自然资源局福田管理局

2025年5月23日

福田区城市更新项目用地规划研究服务

7.4宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划

7.4.1 项目合同

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：G3102118

宝安区航城街道黄田金碧片区
城市更新单元规划设计合同

项　目　名　称：宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划

委托方（甲方）：深圳市天荣成房地产开发有限公司

承接方（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市天荣成房地产开发有限公司
通 讯 地 址：深圳市宝安中心区宏发中心大厦 27 层
承接方(乙方)：深圳市建筑设计研究总院有限公司
通 讯 地 址：深圳市福田区振华路八号

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担 宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划 编制任务，双方协商一致，签订本合同。

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划
1.2 项目规模：约 17.4 公顷（详见附件二）。

第二条　设计依据

☑ 项目委托书
☑ 甲方提交的基础资料（详见附件一：基础资料清单）
☑ 《城市规划编制办法》
☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》
☑ 《深圳市城市规划标准与准则》
☑ 《深圳市建筑设计管理规定》
☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条　工作内容

3.1 更新单元专项规划

1) 文本、图则

2) 规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性分析等多项专项研究。

3) 规划图纸

- 区域位置图
- 现状分析图（组图）

- 土地信息核查成果图（组图）
- 上层次规划与法定图则规划情况图（组图）
- 拆除与建设用地范围图（组图）
- 地块划分与指标控制图
- 城市设计分析图（组图）
- 慢行系统示意图
- 建设用地空间控制图（组图）
- 道路竖向与交通规划图
- 市政工程规划图（组图）
- 海绵城市建设规划图（组图）
- 分期实施规划图（组图）
- 日照分析图
- 规划一张图
- 效果图 3-5 张

4) PPT 汇报文件

以上工作深度及内容按照《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》2018 年 9 月版本内容。

3.2 交通影响评价专题研究

重点通过交通规模预测，结合规划区的发展条件，提出规划区及周边相应的改善措施和发展战略，对未来空间发展提出初步布局设想，并形成相关交通专题研究报告。

3.3 市政工程设施专题研究

评价现状水、电、气、环卫等市政设施的供给能力；根据单元发展规模预测设施需求；说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况；进行区域市政设施支撑能力分析及对市政系统的影响评估，并提出相应的改善措施；明确市政基础设施种类、数量、分布、规模，包括场站和管网。

3.4 海绵城市建设专项研究

落实海绵城市建设的相关控制指标，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。

3.5 城市设计专项研究

深化上层次规划中有关城市设计内容对更新单元的控制要求，衔接《深标》关于城市设计与建筑控制的要求，落实海绵城市和绿色建筑的相关建设要求。

3.6 建筑物理环境专项研究

对规划和建设项目实施后可能造成的建筑物理影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施。

3.7 生态修复专项研究

评估更新单元及周边生态要素，包括土地、水体（地表水、地下水）、绿地、山体等，分析现状生态环境质量和存在问题。结合上位规划和相关规划要求，依据生态本底评估结果，确定各类生态要素的核心问题。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于目标导向确定符合用地功能的土地质量修复目标和具体指标，基于问题导向确定其他各类生态要素的修复目标和具体指标，提出生态修复方案。

3.8 其它

审批过程中，由审批部门提出的需要补充的相关研究内容。

第四条　工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行专项规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，规划审批程序较多，预计各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排（工作日）
1	现状调研	5 个工作日
2	初步方案	15 个工作日
3	初步方案沟通	依据甲方安排时间
4	初步方案沟通深化及成果制作	20 个工作日
5	方案修改上报区城市更新局	依据政府部门计划安排时间
6	区更新局处室沟通协调	依据政府部门计划安排时间
7	局业务会	依据政府部门计划安排时间
8	局长办公会	依据政府部门计划安排时间
9	更新工作委员会办公室	依据政府部门计划安排时间
10	区城市更新工作委员会	依据政府部门计划安排时间
11	规划草案公示	30 个自然日
12	公示后成果修改	10 个工作日
13	建筑与环境委员会确定成果阶段	依据政府部门计划安排时间
14	最终成果完善提交	10 个工作日

注：甲方需对主要指标及图纸进行确认，乙方必须在收到甲方书面确认函

后，方可向甲方提交各阶段成果（包括纸质版、电子版）。

在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 文本、规划报告（包括图纸）　数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 专题报告（包括图纸）　数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 在合同履行过程中，因项目审查及甲方需要增加的中间及最终成果数量由甲方支付成果制作费用。

5.3 最终成果验收合格的标志为：

☑ 项目取得规划批复文件

第六条　合同价款及支付方式

6.1　本项目合同价款总计为人民币叁佰陆拾万元整，小写￥3,600,000 元。（详见附件三：费用计算）

6.2　费用分四期付款：

1）合同签订后，乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方向乙方支付设计费的 30 %作为第一笔款，即人民币壹佰零捌万元整（小写￥1, 080, 000 元）；

2）所有项目规划方案经区更新局局长办公会审查通过后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第二笔款，即人民币柒拾贰万元整（小写￥720, 000 元）；；

3）所有项目规划方案经过区更新工作委员会审查通过并完成公示后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 30 %作为第三笔款，即人民币壹佰零捌万元整（小写￥1, 080, 000 元）；

4）所有项目规划方案经建环委会议审查通过，并取得规划批复文件后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20%作为第四笔款，即人民币柒拾贰万元整（小写￥720, 000 元）。

2）中标通知书

3）委托书或招标书

4）投标书

12.6 本合同的附件与本合同具有同等法律效力。双方来往的传真、电报、会议纪要等，经双方协商认可后，均可视为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

12.7 本合同未尽事宜，由双方协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议必须以书面形式并经双方签字盖章后方能生效。

12.8 本合同一式 捌 份，甲方 叁 份，乙方 伍 份。

第十三条 名词解释

双方确定：本合同及相关附件中所涉及的有关名词和技术术语，其定义和解释如下：

13.1 本合同中的书面文件是指：直接送达的书面文件、通过邮局送达的挂号信。

13.2 本合同所指不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

（以下正文空白）

甲　　方：深圳市天荣成房地产开发有限公司（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

签订日期：　　年　　月　　日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

合同联系人：

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

银行帐号：44201521700056004467

签订日期：2021年 5 月 14 日

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件 3:项目人员组织表

经双方约定，乙方规划设计团队的主要成员组成本项目的项目组:

拟任职务	姓名	职称	专业 / 方向
城市更新规划研究院长	陈子阳	高级工程师	规划
项目负责人	郭少帆	高级工程师	规划
项目审定	邱峰	高级工程师	规划
项目校对	李晓芳	工程师	规划
建筑专业负责	朱广森	高级工程师	建筑
给排水专业负责人	潘春叶	高级工程师	给排水
市政电气专业负责人	宋昌林	高级工程师	电气
市政交通专业负责人	高婷	高级工程师	交通
规划专业负责	邹志宏	工程师	规划
主创设计师	曾亮	工程师	规划
助理设计师	杨越	助理工程师	规划
助理设计师	颜政	助理工程师	规划

7.4.2 项目批复

深圳市宝安区人民政府办公室文件

深宝府办〔2024〕5号

深圳市宝安区人民政府办公室关于宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划审批情况的通知

区各有关单位：

《宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经2023年10月宝安区城市更新工作委员会2023年第三次会议暨区产业发展工作领导小组会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第88次会议审议通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。

4. 分期实施规划图



区政府办公室

2024年3月7日

宝安区城市更新项目用地规划研究服务

7.5坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划设计

7.5.1 项目合同

合同编号（甲　方）：_____

合同编号（乙方一）：G3021916

合同编号（乙方二）：HXD201906

坪山区江岭龙背片区
城市更新单元规划设计合同

项　目　名　称：坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划

委 托 方（甲　方）：深圳市盛璟置业有限公司

承 接 方（乙方一）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

承 接 方（乙方二）：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司

坪山区江岭龙背片区

城市更新单元规划设计合同

委托方(甲　方)：深圳市盛璟置业有限公司

承接方(乙方一)：深圳市建筑设计研究总院有限公司

承接方(乙方二)：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担 坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划 任务，双方协商一致，签订本合同。

由于本协议为三方协议，乙方包括乙方一、乙方二两个承接方。除特殊注明为乙方一、乙方二分别承担任务，其余条款中“乙方”包括乙方一、乙方二两个承接方。

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划

1.2 项目规模：约 14.6 公顷 (详见附件二)

第二条　设计依据

☑ 项目委托书

☑ 甲方提交的基础资料（详见附件 一 ：基础资料清单）

☑ 《城市规划编制办法》

☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》

☑ 《深圳市城市规划标准与准则》

☑ 《深圳市建筑设计管理规定》

☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条　工作内容

3.1 更新单元专项规划（乙方一承担）

①文本、图则

②规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性分析、城市设

计专项研究等多项专项研究。

③规划图纸

- 区域位置图
- 用地权属现状图
- 建筑综合现状图
- 拆除与建设用地范围图
- 土地利用现状图
- 土地利用规划图
- 地块划分与指标控制图
- 总平面布局示意图
- 空间模型示意图
- 建设用地空间控制图
- 公共服务设施规划图
- 道路交通及竖向规划图
- 市政工程规划图
- 分期实施规划图
- 其它专项规划图纸
- 效果图（1张鸟瞰图，1张透视图）

④ PPT 汇报文件、计划、规划公示文件（含展板）

3.2 其他专项/专题研究规划（乙方二承担）

①项目可行性研究、前期研究及计划申报材料

项目可行性研究方案、前期规划研究方案、更新单元规划制定计划申请书、计划申请表、地块现状详细信息一览表、更新意愿汇总表、规划图纸（包括更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图）等，同时，整合甲方提供的股东代表大会决议、公证书等计划申报必须材料，完成项目计划申报材料文件制作。

②交通影响评价

通过对项目建成后的交通出行量进行预测，评价其对周边道路交通的影响，并针对道路交通、公共交通、慢行交通、出入口、停车设施等提出改善建议。

③海绵城市专项研究

根据更新单元发展规模，明确海绵城市建设目标，说明上层次规划和专项规划有关要求和落实情况，进行区域海绵城市的影响评估，并提出相应的改善措施。

④市政专题研究

研究相关市政资料，重点通过市政需求预测，结合规划区的发展条件，提出规划区及周边相应的措施和发展战略，对未来空间发展提出初步布局设想，并形成相关市政研究报告。

⑤建筑物理环境专项研究

以其所处街坊（周边次干道及以上层级道路围合而成的片区）为单位，分析更新单元所在区域环境特征，研究单元的空间组织、建筑布局、场地设计、绿化设置等对区域小气候的影响，参照《深圳市自然通风评估方法》进行风环境模拟评估，依据气象观测数据进行热环境模拟评估；提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案。

以上工作深度及内容按照现行的主管部门要求编制，且满足《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》内容。

以上各部分工作由乙方一、乙方二分别承担，设计成果由乙方一统一协调整理。

第四条　工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行专项规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，规划审批程序较多，预计本项目工作周期约为 两年 （自本协议签订之日起开始计算），各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排（工作日）
1	现状调研	5 个工作日
2	初步沟通	10 个工作日
3	更新单元申报材料制作	20 个工作日
4	更新单元申报	依据政府部门计划安排时间
5	列入城市更新计划	依据政府部门计划安排时间
6	初步专项规划方案沟通	15 工作日
7	初步专项规划方案成果制作	30 工作日
8	区更新局初审	依据政府部门计划安排时间
9	专项规划方案修改上报区更新局	15 工作日
10	各科室沟通协调	依据政府部门计划安排时间
11	专项规划方案修改报区领导小组	依据政府部门计划安排时间

	会议审查	
12	规划草案公示	依据政府部门计划安排时间
13	市建筑与环境艺术委员会 确定成果阶段	依据政府部门计划安排时间

注：甲方需对主要指标及图纸进行确认，乙方必须在收到甲方书面确认函后，方可向甲方提交各阶段成果（包括纸质版、电子版）。

在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。上报审批部门之前的方案调整不超过三次，乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果

（1）项目可行性研究、前期研究、计划申报材料

[√] 技术文件：更新单元规划制定计划申请书、计划申请表、地块现状详细信息一览表、更新意愿汇总表、规划图纸（包括更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图）、项目可行性研究报告、前期研究报告。

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（2）更新单元专项规划:

[√] 管理文件：a.文本　b.图则

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

[√] 技术文件：a.规划研究报告　b.专项研究（含城市设计专项研究、规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性研究）　c.技术图纸

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（3）交通影响专题研究:

[√] 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（4）海绵城市专项研究:

[√] 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（5）市政工程专题研究:

☑ 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（6）建筑物理环境专项研究:

☑ 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求： DOC、JPG、DWG、PPT、SU

在合同履行过程中，因甲方及其他需要增加的中间及最终成果数量由甲方支付成果制作费用。

5.2 最终成果验收合格的标志为：

☑ 以建环委会议通过为准

第六条　合同价款及支付方式

6.1　本项目合同价款总计为人民币叁佰肆拾万元整，小写￥3,400,000.00 元。其中，专项规划基础编制费用为￥1,630,000.00 元整，其它可研、申报材料、前期研究及专项、专题研究费用（以下统称“其它专项/专题研究编制费用”）合计￥1,770,000.00 元整。款项由甲方分别支付给乙方一、乙方二，具体如下：

6.2 由甲方支付给乙方一：

6.2.1 专项规划基础编制费用总计为人民币壹佰陆拾叁万元整，小写￥1,630,000.00 元。此部分费用分 六 期付款：

1) 合同签订后并在甲方要求乙方启动专项规划后且乙方一向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方向乙方一支付专项规划基础编制费用的 20 %作为第一笔款，即人民币叁拾贰万陆仟元整（小写￥326,000.00 元）；

2) 项目更新单元计划公告后且乙方一向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方向乙方一支付专项规划基础编制费用的 10 %作为第二笔款，即人民币壹拾陆万叁仟元整（小写￥163,000.00 元）；

3) 项目纳入更新单元计划后，同时规划方案成果制作完成并经甲方书面确认后，且乙方一向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方向乙方一支付专项规划基础编制费用的 20%作为第三笔款，即人民币叁拾贰万陆仟元整（小写￥326,000.00 元）；

签订合同各方：

甲　　方：深圳市盛璟置业有限公司（盖章）

单位名称：（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

签订日期：2019 年 4 月 22 日

乙　方　一：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人：

合同联系人：

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

银行帐号：4420-1521-7000-5600-4467

签订日期：2019 年 4 月 22 日

开户行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

乙　方　二：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

开户名：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司

开户行：中国建设银行深圳深南中路支行

账号：4420-1531-0000-5251-2560

签订日期：　　年　　月　　日

附件 4:项目主要成员名单

序号	姓名	职称、资格证书	在本项目中拟任职务
1	陈子阳	城乡规划高级工程师	项目总体协调
2	郭少帆	注册城乡规划师 高级工程师	项目负责人
3	孟洁	注册城乡规划师 高级工程师	项目校对
4	李晓芳	注册城乡规划师 工程师	项目校对
5	陈振东	工程师	规划专业负责人
6	邹志宏	工程师	规划专业负责
7	曾亮	注册城乡规划师 工程师	规划研究
8	刘依萍	注册城乡规划师 工程师	规划研究
9	黄启俊	工程师	规划研究
10	杨越	工程师	规划研究
11	林赠	工程师	规划研究
12	朱广森	建筑设计高级工程师	建筑专业负责人
13	潘春叶	给排水高级工程师	市政专业负责人
14	宋昌林	电气高级工程师	市政专业负责人
15	高婷	交通高级工程师	交通专业负责人

7.5.2 项目批复

深圳市坪山区人民政府

深坪府函〔2021〕126号

坪山区人民政府关于《坪山区坪山街道江岭龙背片区城市更新单元规划》审批情况的通知

区城市更新和土地整备局：

《坪山区坪山街道江岭龙背片区城市更新单元规划》（编制单位：（深圳市建筑设计研究总院有限公司），以下简称《更新单元规划》），已经坪山区2020年第9次城市更新业务会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第20次会议审议通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新，依托周边良好的区域交通、景观条件，将片区建设成配套齐全、环境优美、城站互融，集居住、商业、办公等功能于一体的宜居宜业典范社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。更新单元用地面积148132.0平方米，拆除范围用地面积131210.1平方米，开发建设用地面积83519.0平方米（含划入零星用地3000

3-4.建设用地空间控制图—地下空间控制图（负四层）

4-1.分期实施规划图

4-2.分期实施规划图（一期）

4-3.分期实施规划图（二期）

4-4.分期实施规划图（三期）

深圳市坪山区人民政府

2021年11月1日

坪山工业区城市更新项目用地规划研究服务

7.6坪山区坪山街道三洋湖片区城市更新单元专项规划

7.6.1 项目合同

合同编号（甲方）：_____

合同编号（乙方）：G3102024

坪山区坪山街道三洋湖片区城市更新单元
专项规划合同

项目名称：坪山区坪山街道三洋湖片区城市更新单元规划

委 托 方（甲方）：深圳市泰源投资有限公司

承 接 方（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市泰源投资有限公司
承接方(乙方)：深圳市建筑设计研究总院有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担 坪山区坪山街道三洋湖片区城市更新单元专项规划 任务，双方协商一致，签订本合同。

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：坪山区坪山街道三洋湖片区城市更新单元专项规划
1.2 项目规模：拆除范围 13.8 公顷（详见附件二：拆除范围图）。

第二条　设计依据

☑ 项目委托书
☑ 甲方提交的基础资料（详见附件 一 ：基础资料清单）
☑ 《城市规划编制办法》
☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》
☑ 《深圳市城市规划标准与准则》
☑ 《深圳市建筑设计管理规定》
☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条　工作内容

3.1 统筹研究

3.1.1 规划研究说明

结合坪山老城规划统筹相关要求，对原三洋湖工业区及三洋湖旧村项目的范围线、开发建设指标等进行统筹研究。

3.2 更新单元专项规划

1）文本、图则
2）规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、城市设计专项研究、经济

可行性分析等多项专项研究。（不含海绵城市专题、建筑物理环境专项研究等，如需编制，需另行委托）

3）规划图纸

- 区域位置图
- 用地权属现状图
- 建筑综合现状图
- 拆除与建设用地范围图
- 土地利用现状图
- 土地利用规划图
- 地块划分与指标控制图
- 总平面布局示意图
- 空间模型示意图
- 建设用地空间控制图
- 公共服务设施规划图
- 道路交通及竖向规划图
- 市政工程规划图
- 分期实施规划图
- 效果图 2 张（1 张鸟瞰图，1 张透视图）
- 其它专项规划图纸

4）PPT 汇报文件

以上工作深度及内容按照《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》2018 年 9 月版本内容。

3.3 交通专题研究

- 交通专题研究报告

重点通过交通规模预测，结合规划区的发展条件，提出规划区及周边相应的改善措施和发展战略，对未来空间发展提出初步布局设想，并形成相关交通专题研究报告。

- 规划图纸
- 区域位置图
- 地块划分与指标控制图

- 规划路网结构示意图
- 影响区域示意图
- 现状晚高峰饱和度示意图
- 规划交通饱和度图
- 到达车流交通组织示意图
- 离开车流交通组织示意图
- 规划交通设施示意图
- 规划道路横断面图

3.4 市政专题研究

1）市政工程专题研究报告

研究相关市政资料，重点通过市政需求预测，结合规划区的发展条件，提出规划区及周边相应的措施和发展战略，对未来空间发展提出初步布局设想，并形成相关市政研究报告。

2）规划图纸

- 区域位置图
- 总平面布局示意图
- 给水工程规划图
- 雨水工程规划图
- 污水工程规划图
- 电力工程规划图
- 电信工程规划图
- 燃气工程规划图
- 市政工程与道路竖向规划图

3.5 城市设计专项研究

1）城市设计专项研究

根据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》，需编制城市设计专项研究内容，我司主要对城市空间组织、公共空间控制、慢行系统组织、建筑形态控制等内容深入研究，明确城市设计要素，同时对接建筑设计方案。

2）规划图纸

- 城市设计分析图
- 慢行系统规划图
- 建设用地空间控制图——地上空间控制图
- 建设用地空间控制图——地下空间控制图
- 日照分析图

3）PPT 汇报文

第四条　工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行专项规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，规划审批程序较多，一般工作周期__两年__左右，预计各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排（工作日）
7	初步方案	30 个工作日
8	初步方案沟通	依据甲方安排时间
9	初步方案沟通深化及成果制作	10 个工作日
10	方案修改上报区城市更新局	依据政府部门计划安排时间
11	区更新局处室沟通协调	依据政府部门计划安排时间
12	局业务会	依据政府部门计划安排时间
13	局长办公会	依据政府部门计划安排时间
14	专家咨询会	依据政府部门计划安排时间
15	区城市更新工作会议	依据政府部门计划安排时间
16	规划公示	30 个自然日
	区领导小组会议	依据政府部门计划安排时间
17	公示后成果修改	5 个工作日
18	市建筑与环境委员会确定成果阶段	依据政府部门计划安排时间
19	最终成果完善提交	5 个工作日

注：甲方需对主要指标及图纸进行确认，乙方必须在收到甲方书面确认函后，方可向甲方提交各阶段成果（包括纸质版、电子版）。

在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。上报审批部门之前的方案调整不超过三次，乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 文本、规划报告（包括图纸）　　数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 专题报告（包括图纸）　　数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 在合同履行过程中，因项目审查及甲方需要增加的中间及最终成果数量由甲方支付成果制作费用。

5.3 最终成果验收合格的标志为：

☑ 政府审查批准（以建环委会议通过为准）

第六条　合同价款及支付方式

6.1　本项目合同价款总计为人民币 叁佰壹拾万元整 ，小写 ￥3100000 元（含增值税，税率为 6 %）。其中，三洋湖工业区三洋湖旧村项目统筹研究￥200000 元整，专项规划编制费用为￥1650000 元整，交通专题费用为￥470000 元整，市政专题费用为￥380000 元整，城市设计专项研究费用为￥400000 元整。款项由甲方支付给乙方，具体如下：

6.2 费用分 五 期付款：

1) 合同签订，并在甲方要求启动专项规划后且乙方向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方向乙方支付设计费的 20 %作为第一笔款，即人民币陆拾贰万元整（小写￥620，000 元）；

2) 项目规划方案成果制作完成并经甲方书面确认后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 30%作为第二笔款，即人民币玖拾叁万元整（小写￥930，000 元）；

3) 规划方案经坪山区城市更新局审查通过后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第三笔款，即人民币陆拾贰万元整（小写￥620，000 元）；

4) 规划方案经坪山区领导小组会议审查通过后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第四笔款，即人民币陆拾贰万元整（小写￥620，000 元）；

5) 规划方案经市建筑与环境艺术委员会审查通过后，且乙方向甲方提供相应价款的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 10%作为第五笔款，即人民币叁拾壹万元整（小写￥310 ，000 元）；

签订合同各方：

甲　　方：深圳市泰源投资有限公司

单位名称：（盖章）

法定代表人或

委托代理人：（签字）

签订日期：　　年　　月　　日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位名称：（盖章）

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

法定代表人或

委托代理人：（签字）

合同联系人：（签字）

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

银行帐号：44201521700056004467

签订日期：2020 年 5 月 15 日

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

7.6.2 项目批复

深圳市坪山区人民政府

深坪府函〔2021〕127号

坪山区人民政府关于《坪山区坪山街道三洋湖片区城市更新单元规划》审批情况的通知

区城市更新和土地整备局:

《坪山区坪山街道三洋湖片区城市更新单元规划》(编制单位:(深圳市建筑设计研究总院有限公司),以下简称《更新单元规划》),已经坪山区2020年第9次城市更新业务会议审议,并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第20次会议审议通过。现就批准情况通知如下:

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新,将片区建设成生态人文、配套完善且富有历史风情的高品质居住社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。更新单元用地面积144375.5平方米,拆除范围用地面积134699.4平方米,开发建设用地面积87376.0平方米(含划入零星用地1421.4平方米)。规划容积485455平方米,其中住宅348545平方米(含保障性住房56700平方米),商业、办公及旅馆业建

4-2.分期实施规划图——一期(北区)

4-3.分期实施规划图——一期(南区)

4-4.分期实施规划图——二期

深圳市坪山区人民政府

2021年11月7日

7.7坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划

7.7.1 项目合同

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：G3102339

坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划合同

项目名称：坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划

委托方（甲方）：深圳市芳吕实业发展有限公司

承接方（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市芳昌实业发展有限公司
承接方(乙方)：深圳市建筑设计研究总院有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担 坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划 任务，双方协商一致，签订本合同。

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划
1.2 项目规模：拆除范围 4.0 公顷（详见附件二：拆除范围图）

第二条　设计依据

☑ 项目委托书
☑ 甲方提交的基础资料（详见附件 一 ：基础资料清单）
☑ 《城市规划编制办法》
☑ 《深圳经济特区城市更新条例》
☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》
☑ 《深圳市城市规划标准与准则》
☑ 《深圳市建筑设计管理规定》
☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条　工作内容

3.1 城市更新单元规划

①文本、图则

②规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性分析等多项专项研究。

③规划图纸

- 区域位置图
- 现状分析图
- 土地信息核查成果图
- 上层次规划与法定图则规划情况图
- 拆除与建设用地范围图
- 地块划分与指标控制图
- 城市设计分析图
- 慢行系统示意图
- 建设用地空间控制图
- 道路竖向与交通规划图
- 市政工程规划图
- 海绵城市建设规划图
- 分期实施规划图
- 日照分析图
- 规划一张图
- 效果图

④ PPT 汇报文件

3.2 专题/专项研究

3.2.1 交通影响评价专题研究

应当评价现状交通供给条件，根据单元发展规模预测交通需求，说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况，进行交通影响评估并从道路交通、公共交通、慢行交通等方面提出相应的交通改善措施，明确交通设施的种类、数量、分布和规模。应结合交通需求预测，提出公交设施及服务优化措施。

①专题研究报告

②规划图纸

- 区域位置图
- 地块划分与指标控制图
- 规划路网结构示意图
- 影响区域示意图

- 现状晚高峰饱和度示意图
- 规划交通饱和度图
- 到达车流交通组织示意图
- 离开车流交通组织示意图
- 规划交通设施示意图
- 规划道路横断面图

3.2.2 市政工程设施专题研究

应当评估现状水、电、气、环卫、消防等市政设施的设计供给能力和实际运行负荷情况，根据单元发展规模预测设施需求，说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况，进行区域市政设施支撑能力分析及对市政系统的影响评估，并提出相应的改善措施，明确市政基础设施种类、数量、分布、规模，包括场站和管网。在规划路网上，标明各规划市政管线的平面位置，确认规划道路宽度满足市政管线敷设要求。

①专题研究报告

②规划图纸

- 区域位置图
- 总平面布局示意图
- 给水工程规划图
- 雨水工程规划图
- 污水工程规划图
- 电力工程规划图
- 电信工程规划图
- 燃气工程规划图

3.2.3 城市设计专项研究

按详细蓝图深度落实、深化上层次规划中有关城市设计内容对更新单元的控制要求，衔接《深标》关于城市设计与建筑控制的要求，落实海绵城市和绿色建筑的相关建设要求，结合历史文化保护要求，以次干道围合的街区作为更新单元城市设计研究的最小范围，分析单元的环境特征、景观特色要素及空间关系，重点针对城市空间组织、公共空间控制、慢行系统组织、建筑形态控制等内容进行深入研究，明确城市设计要素和控制要求。

3.2.4 建筑物理环境专项研究

应以更新单元所处街坊为单位，分析其所在区域环境特征，研究单元的空间组织、建筑布局、场地设计、绿化设置等对区域小气候的影响，参照《深圳市自

然通风评估方法》进行风环境模拟评估，依据气象观测数据进行热环境模拟评估；提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境的方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑、建筑节能等的具体措施。

3.2.5 海绵城市建设专项研究

评估现状水文地质条件，如地下水位、水质、地质土壤及其渗透性能、内涝灾害等情况，根据更新单元发展规模，明确海绵城市建设目标，说明上层次规划和专项规划的相关要求和落实情况，进行区域海绵城市的影响评估，并提出相应的改善措施。

a. 落实上层次规划和专项规划中确定的区域排水防涝、合流制污水溢流污染控制、雨水调蓄等设施的建设和河湖水系的生态修复要求。

b. 明确地块的海绵城市控制目标和引导性指标。

c. 结合总平图，合理布局主要海绵设施。

①专项研究报告

②技术图纸

- 项目总平面图
- 项目雨水系统图
- 项目汇水分区图
- 项目海绵设施布局图

3.2.6 生态修复专项研究

评估更新单元及周边生态要素，包括土地、水体（地表水、地下水）、绿地、山体等，分析现状生态环境质量和存在问题。结合上位规划和相关规划要求，依据生态本底评估结果，确定各类生态要素的核心问题。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于目标导向确定符合用地功能的土地质量修复目标和具体指标，基于问题导向确定其他各类生态要素的修复目标和具体指标，提出生态修复方案。

编制生态修复方案应落实绿地、水系、海绵城市等相关规划要求，衔接其他相关专项或专题研究，确定规划设计阶段各生态要素修复的重点内容和具体方案，并提出项目建设管理过程中生态修复工程实施及保障措施的建议。

生态修复方案应衔接以下内容：

a. 海绵城市专项研究中年径流总量控制率、面源污染控制等相关内容；

b. 城市设计专项研究中城市意象特征、景观设计、空间组织布局等相关内容；

c. 规划功能专项研究中用地性质改变对土壤修复的要求等。

3.2.7 水资源论证专项研究

分析规划范围内供水量、用水量、污水排放量，分析区域污染源、主要污染

物和主要控制断面水质状况及变化趋势。分析范围内水资源开发利用现状、产业结构和用水结构现状，分析区域节水潜力。

3.2.8 建筑废弃物及土石方平衡研究

按照相关规定要求，对原有建筑物拆除产生的建筑垃圾和建设产生的土方提出处理措施，并估算需外运的土方量。在进行竖向设计时，应尽量结合地形地貌进行考虑，减少土石方外排量。

包含项目用地沿线设计标高与周边道路设计标高的关系、建筑物布置与项目用地等高线的关系、土方量估算及土方就地平衡措施。

3.2.9 区域能源综合利用专项研究

根据《关于在城市更新单元专项规划中增设区域能源综合利用专篇的通知》（2022年12月颁布），要求新增区域能源综合利用专题研究。

能源供应分析：对项目的能源消耗水平做出评估，供水情况，供电情况、燃气情况等。

建设方案分析：主要通过对项目内的节能措施提出建议方案，包含暖通系统节能、供配电系统节能、智能节能技术、照明系统节能、给排水系统节能、插座系统节能、充电桩系统节能评估、燃气系统节能、光伏一体化节能、绿化节能新型垃圾分类收集方案等。

3.2.10 建筑概念设计方案

在城市设计方案的基础上进行曾屋片区的建筑形态及空间概念研究，结合建筑设计规范标准，对建筑总平面布局、空间形态、公共空间、重点空间人视场景进行研究。提交鸟瞰效果图、人视效果图、方案生成分析图。（待方案确定后提供2-3张效果图。）

以上工作深度及内容按照《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》2018年9月版本内容。

历史文化资源及现状树木调查、历史文化保护与利用专项研究、地质灾害评估等由甲方另行委托。

第四条　工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行计划申报和更新单元规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，审批程序较多，预计各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排（工作日）

1	现状调研	甲方通知之日起 5 个工作日
2	初步方案研究	甲方通知之日起 15 个工作日
3	初步方案沟通	依据甲方安排时间
4	区城市更新和土地整备局沟通协调	依据政府部门计划安排时间
5	更新单元规划方案修改上报区城市更新和土地整备局	依据政府部门计划安排时间
6	区城市更新和土地整备局审查并转相关部门征求意见	依据政府部门计划安排时间
7	局业务会	依据政府部门计划安排时间
8	局长办公会	依据政府部门计划安排时间
9	重大办会、党组会等	依据政府部门计划安排时间
10	区领导小组会审议	依据政府部门计划安排时间
11	规划草案公示	30 个自然日
12	公示后成果修改	甲方通知之日起 10 个工作日
13	图则委审批	依据政府部门计划安排时间
14	最终成果完善提交存档成果，取得项目单元规划批复文件	甲方通知之日起 15 个工作日

注：甲方需对主要指标及图纸进行确认，乙方必须在收到甲方书面确认函后，方可向甲方提交各阶段成果（包括纸质版、电子版）。

各阶段乙方须提交的成果及成果提交的时间以甲方通知为准。在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。上报审批部门之前的方案调整不超过三次，乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 文本、规划报告、专项/专题（包括图纸）

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 在合同履行过程中，因项目审查及甲方需要增加的中间及最终成果数量由甲方支付成果制作费用。

5.3 最终成果验收合格的标志为：

☑ 政府审查批准（以图则委会议通过为准）

第六条　合同价款及支付方式

6.1 本项目合同价款总计为人民币贰佰贰拾万元整，小写¥2,200,000.00元。其中不含增值税总价为：¥2,075,471.69元；增值税税率：6%，乙方在申请合同付款时，需提供等额符合国家税法要求的有效发票方可付款。

6.2 费用分五期付款：

1) 合同签订后，甲方应在十五个工作日内向乙方支付设计费的 20 %作为第一笔款，即¥440,000.00 元；

2) 规划方案初步成果制作完成，经甲方书面确认且上报区更新和土地整备局后十五个工作日内，甲方支付乙方设计费的20%作为第二笔款，即¥440,000.00 元；

3) 规划方案经区城市更新和土地整备局局长办公会审查通过后十五个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第三笔款，即¥440,000.00 元；

4) 规划方案经区城市更新工作领导小组会议审议通过后十五个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第四笔款，即¥440,000.00 元；

5) 规划方案经图则委会议审批通过后十五个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第五笔款，即¥440,000.00 元。

6.3 以上各阶段付费前，乙方应提供相应阶段的等额合法有效的发票，否则甲方有权相应延迟付款。开具发票类型：

□增值税专用发票/ □增值税普通发票

6.4 甲方开票信息如下：

名称：深圳市芳昌实业发展有限公司

纳税人识别码：91440300752505773X

地址、电话：深圳市南山区学府路怡景阁 29A 房

联系电话：0755-86395777

开户行：招商银行深圳南山支行

银行账号：755934677110802

6.5 乙方指定收款账户信息如下：

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

纳税识别号：91440300192244260B

注册地址：深圳市福田区振华路八号

公司电话： 0755-83785351

开户银行： 中国建设银行股份有限公司深圳振华支行

13.4 本合同的附件与本合同具有同等法律效力。双方来往的传真、电报、会议纪要等，经双方协商认可后，均可视为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

13.5 本合同未尽事宜，由双方协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议必须以书面形式并经双方签字盖章后方能生效。

13.6 本合同一式 拾 份，甲方 伍 份，乙方 伍 份。

第十四条 名词解释

双方确定：本合同及相关附件中所涉及的有关名词和技术术语，其定义和解释如下：

1）本合同中的书面文件是指：直接送达的书面文件、通过邮局送达的挂号信。

2）本合同所指不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

（以下正文空白）

签订合同各方：

甲　　方：深圳市方昌实业发展有限公司

单位名称：（盖章）

法定代表人

或委托代理人：（签字）

签订日期：　　年　　月　　日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章）

单位名称：（盖章）

法定代表人

或委托代理人：（签字）

开户名称：

开户银行：

银行帐号：

合同联系人：

签订日期：2023 年 8 月　　日

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件四:项目组成员名单

序号	专业分工	姓名	职称	工作年限
1	项目总体协调	陈子阳	高级工程师	18 年
2	项目跟踪协调 政策把控	郭少帆	高级工程师 注册规划师	16 年
3	项目校对	李晓芳	工程师	27 年
4	规划专业负责	邱海兵	工程师	12 年
5	规划专业负责	雷文俊	助理工程师	8 年
6	项目主创	栗冰	助理工程师	5 年
7	项目主创	李金旺	助理工程师	4 年
8	给排水专业负责人	潘春叶	高级工程师	20 年
9	市政电专业负责人	宋昌林	高级工程师	32 年
10	市政交通专业负责人	高婷	高级工程师	15 年

7.7.2 项目批复

深圳市坪山区人民政府

深坪府函〔2024〕161号

坪山区人民政府关于《坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划》审批情况的通知

市规划和自然资源局坪山管理局：

《坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经坪山区城市更新和土地整备工作领导小组第9次工作会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2024年第17次会议审议通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新激活片区发展，打造融合“品质生活、完善配套、休闲服务”于一体的大山湖水岸活力社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。更新单元用地面积51289.4平方米，拆除范围用地面积40361.0平方米，其中开发建设用地面积28005.9平方米（含划入零星用地3000.0平方米）。规划容积169840平方米，其中住宅142970平方米（含政府配租的保障性租赁住房19460平方米），商业、

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，统筹协调涉及本更新项目的道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

附件：1. 拆除与建设用地范围图

2. 地块划分与指标控制图

3. 建设用地空间控制图—地上、地下空间控制图

4. 分期实施规划图

深圳市坪山区人民政府

2024 年 12 月 30 日

抄送：市城市更新局。

8 项目负责人同类项目业绩

8.1福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目

8.1.1 项目合同

合同编号（甲方）：_____

合同编号（乙方）：__G3102208__

福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目合同

中华工业区综合更新项目周边规划研究服务

2022.04

甲　方：深圳市福田区沙头街道办事处

住所地：福田区新沙路 60 号

负责人：

合同联系人：

联系方式：

电子邮箱：

乙 方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

住所地：深圳市福田区振华路八号

法定代表人：廖凯

合同联系人：陈子阳

联系方式：13322996298

电子邮箱：arch_32@126.com

根据深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司福田分公司）FTCG2022000010A 号项目结果（附件 1），深圳市建筑设计研究总院有限公司为中标人。按照《中华人民共和国民法典》（第三编 合同）和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳市福田区沙头街道办事处（以下简称甲方）和深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称乙方）协商，达成以下合同条款：

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目

1.2 项目规模：拆除范围 32.3 公顷（详见附件二：拆除范围图）。

第二条　设计依据

☑ 《城市规划编制办法》

☑ 《深圳经济特区城市更新条例》

☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》

☑ 《深圳市城市规划标准与准则》

☑ 《深圳市建筑设计规则》

☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条 工作内容

1.编制车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划研究报告及开展项目专题/专项研究。

2.开展项目现状概况与分析、规划依据与原则、土地与建筑物信息核查、历史用地处置、更新范围、更新目标与更新方式、功能控制、城市设计、利益平衡、分期实施、规划综述、规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、城市设计专项研究、建筑物理环境专项研究、交通影响评价专题研究、市政工程设施专题研究、海绵城市建设专题研究、生态修复专项研究、水资源论证专项研究、产业发展专题研究等具体工作，在服务期限的时间节点内、完成车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划研究报告编制工作。

第四条 服务期限与项目进度

服务期限：系指合同生效之日起至项目服务结束的时间期限。暂定为合同签订后 1095 日内。

项目进度：本项目的总体进度安排如下

工作安排		主要工作	工作时间	
一、前期准备		1）基础资料收集 2）相关文献的查阅 3）拟定详细工作计划书	预计 2022.4.15-4.20	具体计划安排和时间依据政府部门审查为准
二、现状调研		(1)现场踏勘，收集整理基础资料。 (2)听取政府部门及相关单位的意见； (3)分析现状主要问题，形成现状调研报告。	预计 2022.4.15-5.15	
三、规划方案编制	相关规划研究	研究相关专业、专项规划对规划区的定位、结构、土地使用性质、开发强度、道路交通、城市设计、公共配套设施等的规定和意图。	预计 2022.5.15-6.15	
	相关规划策略	针对现状和相关规划分析、片区未来发展愿景，提出适合项目发展的功能组	预计 2022.6.15-7.15	

	研究	织、空间形态、土地利用、更新统筹等方面的规划策略。		
	初步研究成果汇报、沟通交流	(1)落实相关规划意图； (2)落实现状调研阶段确定的解决问题的具体策略及其他规划管理要求； (3)深入研究规划区的土地使用性质、开发强度、道路、空间环境等方面存在的问题，研究提出解决问题的策略； (4)形成初步草案，与各相关部门进行充分、有效的沟通交流。	预计 2022.7.15-9.15	
	初步研究成果修改	根据福田区城市更新和土地整备局及相关部门审查意见，对初步研究方案进行修改并报福田区城市更新和土地整备局业务会审查。	预计 2022.9.15-10.15	
		根据福田区城市更新和土地整备局业务会审查意见对初步研究方案进行修改，并形成完整规划成果。	预计 2022.10.15-11.15	
	修改后的研究成果汇报、沟通交流	将福田区城市更新和土地整备局审批阶段修改后的完整规划成果报福田区城市更新工作领导小组会议审查。	预计 2022.10.15-11.15	
		根据福田区城市更新工作领导小组会议意见修改规划方案，并进行为期1个月的公开展示。	预计 2022.11.15-12.15	
四、成果编制	技术方案最终成果提交	根据公示意见和深圳市规划和自然资源局及相关部门审查意见，对技术方案进行修改，完成并提交规划成果报深圳市城市规划委员会审查。	预计 2022.12.15-2023.1.15	
		根据深圳市城市规划委员会审查意见，对规划方案进行修改，将意见回复报城市福田区城市更新和土地整备局和土地整备局审查。	预计 2023.1.15-2.15	
		根据深圳市城市规划委员会审查意见，对规划成果进行修改，将规划成果报城市福田区城市更新和土地整备局和土地整备局备案并纳入一张图管理。	预计 2023.2.15-3.15	

具体工作时间以项目实际情况及政府部门要求为准，甲方可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 更新单元规划文本、规划研究报告（包括图纸）　数量：中间成果 8 套，

最终成果 12 套

☑ 专题/专项研究报告（包括图纸）数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 最终成果验收合格的标志为：

☑ 经深圳市城市规划委员会审议通过

第六条　合同价款及支付方式

6.1 本合同项下总价款为人民币大写：陆佰贰拾万元整，小写￥6200000.00 元整。本合同总价款已包括乙方为履行本合同义务所发生的一切费用，系固定不变价格，且不随通货膨胀的影响而波动。

6.2　费用分三期付款：

1）合同生效后 30 日内，甲方向乙方支付合同价款的 30%，即￥1,260,000.00 元整；

2）根据项目进展情况，规划方案经福田区城市更新领导小组会议审查通过后 30 日内（预计 2023 年内），甲方向乙方支付合同价款的 30%，即￥1,860,000,00 元整；

3）根据项目进展情况，规划方案经深圳市城市规划委员会审批通过后 30 日内（预计 2024 年内），甲方向乙方支付合同价款的 40%，即￥2480000.00 元整。

备注：如项目进展达到付款节点，甲方应不受年期约束向乙方支付相应合同价款。

6.3 以上各阶段付费前，乙方应提供相应阶段对应金额的发票。

开具发票类型：□增值税专用发票/ ☑ 增值税普通发票

6.4 乙方收款信息如下：

账户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

签订合同各方：

甲　　方：深圳市福田区沙头街道办事处

（盖章）

负责人或授权代表：（签字）

签订日期：2022 年 4 月 26 日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

（盖章）

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83705462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

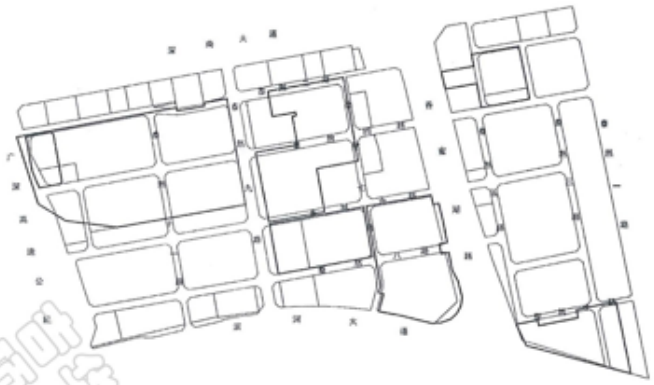
法定代表人或授权代表：（签字）

签订日期：2022 年 04 月 26 日

签订地点：

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件二：拆除范围图



附件三：项目组成员

（一）拟安排项目负责人基本情况表

姓名	郭少帆	性别	女	出生年月	1983 年 10 月
毕业院校及专业		仲凯农业技术学院 城市规划		毕业时间	2006 年 06 月
学历	本科	职称	高级工程师 注册规划师	注册	注册城乡规划师

（二）项目团队成员（不含项目负责人）基本情况表

序号	姓名	职务/职称	拟在本项目中承担的工作	主要简历、经验及承担过的项目
1	陈子阳	院副总规划师 城市更新规划研究院院长 高级工程师	项目总体协调	毕业于郑州大学，从事城市规划专业十七年，负责项目约二百多项，主要从事深圳市城市更新规划、城市设计等方面的工作，参与项目多次获得省、市优秀规划项目。擅长城市更新及开发策划。 承担项目：罗湖区布心华源实业城市更新单元规划；龙岗区平湖街道平湖村河包围片区城市更新单元专项规划；龙岗区龙城街道五联竹头背和岭

				背坑片区城市更新单元规划；坪山汤坑第一工业区城市更新单元专项规划；宝安中粮25区城市更新单元专项规划
2	李晓芳	主任工程师 工程师	项目校对	从事城市规划专业二十六年，负责项目数十项，参与项目多次获得省、市优秀规划项目。主要从事项目校对工作。 承担项目：宝安区松岗街道岗润工业区城市更新单元规划；宝安区石岩街道总部经济园区城市更新单元规划；光明新区公明街道元昇厂片区城市更新单元规划；宝安区福永街道凤凰第三工业区城市更新单元规划；盐田区城市更新“十三五”规划
3	陈振东	规划专业负责人	规划专业负责	毕业于福建工程学院，从事城市规划专业11年，具有总体规划、控规、详规及城市设计等方面的工作经验。 承担项目：光明新区城市更新“十三五”规划、盐田区城市更新“十三五”规划
4	邱海兵	规划专业负责工程师	规划专业负责	毕业于郑州大学，从事城市规划专业11年，从毕业开始从事深圳市旧改研究工作，负责旧改项目数十项，多个项目已通过审批项目。 承担项目：湖区水贝金展国际珠宝广场更新单元规划、罗湖区桂园街道中泰小区（金塘大厦）城市更新单元、宝安区石岩街道官田香江家私城更新单元专项规划
5	邹志宏	规划专业负责工程师	规划专业负责	毕业于湖南科技大学，从事城市规划专业13年，多年来一直从事旧改规划，负责旧改项目数十项. 承担项目：南山区沙河街道兆方投资大楼更新单元规划、深圳市旧工业区产业升级类城市更新规划编制要点
6	潘春叶	市政专业负责 高级工程师	给排水专业负责	2002年毕业于郑州大学给排水工程专业
7	宋昌林	市政专业负责 高级工程师	市政电专业负责	1990年毕业于山东建筑工程学院工业电气自动化专业
8	万雄峰	市政专业负责 高级工程师	市政暖通专业负责	2007年毕业于中南大学制冷及低温工程专业
9	田惠航	建筑专业负责人	建筑专业负责	毕业于广东工业大学，从事建筑相关工作9年。

		工程师		承担项目：沿山路二期规划，琳珠华庭，康泰生物园。
10	曾亮	主创设计师 助理工程师	规划研究	毕业于湖南城市学院，从事规划相关工作 6 年。 承担项目：宝安区石岩街道上下屋及田心旧村片区城市更新单元规划
11	杨越	助理设计师 助理工程师	方案深化及辅助工作	毕业于长江大学，从事城市规划工作 4 年。承担项目：坪山围片区城市更新单元规划
12	章桐瑶	助理设计师 助理工程师	方案深化及辅助工作	毕业于江西理工大学，从事城市规划工作 5 年。承担项目：龙华区龙华街道老围村片区城市更新单元规划
13	颜政	助理设计师 助理工程师	方案深化及辅助工作	毕业于长江大学，从事城市规划工作 3 年。 承担项目：南山区南山街道荔林公园北地块城市更新单元

深圳市工业区城市更新项目规划研究服务

8.1.2 项目批复

深圳市福田区人民政府

福府函〔2024〕13号

福田区人民政府关于《福田区沙头街道车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划》审批情况的通知

福田区城市更新和土地整备局：

《福田区沙头街道车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》）已经2023年6月福田区城市更新和土地整备工作领导小组第5次会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第78次会议审议通过，具体批准情况如下。

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新促进片区产业转型升级，实现社会经济活力持续增长，以“深圳2049·未来之城”为项目定位，建设产城融合典范，打造科技、时尚、创投总部基地。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标

（一）更新单元用地面积323723.2平方米，拆除范围用地面积323410.1平方米，其中开发建设用地面积170454平方米。

制度。

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，统筹协调涉及本更新单元的教育设施和道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

附件：1. 拆除与建设用地范围图

2. 地块划分与指标控制图

3-1. 建设用地空间控制图-地上空间控制图

3-2. 建设用地空间控制图-地下空间控制图

4. 分项目实施规划图

5. 分项目分期实施规划图（项目6）

6. 地块控制指标一览表（附表1）

福田区人民政府

2024年2月7日

公开方式：依申请公开

抄送：深圳市规划和自然资源局、福田区住房建设局

8.2龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划

8.2.1 项目合同

合同编号（甲方）_____

合同编号（乙方）：G3021582

龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划合同书

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

项目名称：龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划

委 托 方（甲方）：深圳市和丰年置业有限公司

承 接 方（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市和丰年置业有限公司
承接方(乙方)：深圳市建筑设计研究总院有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划任务，双方协商一致，签订本合同。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划

1.2 项目规模：规划范围 58.1 公顷（详见附件二：拆除范围图）。

第二条　设计依据

☑ 项目委托书

☑ 甲方提交的基础资料（详见附件 一 ：基础资料清单）

☑ 《城市规划编制办法》和国家、地方关于城市规划用地、道路交通、商住区、市政公用设施、建筑规划的各项技术标准、规定、规范。

第三条　工作内容

3.1 城市更新单元规划

1）文本

2）规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、城市设计专项研究、经济可行性专项研究等内容。

3）规划图纸

① 区域位置图

② 拆除与建设用地范围图

③ 土地利用现状图

④ 更新方式分区图

⑤ 地块划分与指标控制图

⑥ 总平面布局示意图
⑦ 建设用地空间控制图
⑧ 公共服务设施规划图
⑨ 道路交通及竖向规划图
⑩ 市政工程规划图（组图）
⑪ 分期实施规划图（组图）
⑫ 日照分析图
⑬ 效果图 2 张（1 张鸟瞰图，1 张透视图）

3.2 专题研究

3.2.1 道路交通专题研究

1）评估报告　　吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

① 项目背景及研究方法概述
② 现状用地及交通调查分析
③ 项目周边道路交通特征及分析
④ 相关规划解读
⑤ 交通需求预测
⑥ 交通影响评估
⑦ 交通改善措施及评估

2）规划图纸

① 区域位置图
② 地块划分与指标控制图
③ 规划路网结构示意图
④ 影响区域示意图
⑤ 现状晚高峰饱和度示意图
⑥ 规划交通饱和度图
⑦ 到达车流交通组织示意图
⑧ 离开车流交通组织示意图
⑨ 规划交通设施示意图
⑩ 规划道路横断面图

3.2.2 市政工程专题研究

根据区域发展的要求及未来片区的发展情况预测，比较分析规划、现状、上层次规划对市政设施的需求，充分考虑本规划区内市政所需容量与周边市政基础设施之间的关系，合理评估本项目的市政设施需求分析对片区现状、规划市政管网的影响范围，并提出合理的市政工程改善措施，以维持市政管线和基础服务设施的服务水平在合理范围。

1）评估报告

2）规划图纸

① 区域位置图

② 总平面布局示意图

③ 给水工程规划图

④ 雨水工程规划图

⑤ 污水工程规划图

⑥ 电力工程规划图

⑦ 电信工程规划图

⑧ 燃气工程规划图

⑨ 市政工程与道路竖向规划图

3.2.3 建筑物理环境专题

分析更新单元所在区域环境特征，研究单元的空间组织、建筑布局、场地设计、绿化设置等对区域小气候的影响，提出改善区域热环境、光环境、声环境，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施。

3.3 PPT 汇报文件

以上工作深度及内容按照《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》2012年1月版本内容。

最终成果内容以深圳市专项规划批准部门的要求为准。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

第四条 工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行更新单元规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，规划审批程序较多，一般工作周期1~2年左右，预计各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排	成果内容	需甲方配合工作
一	土地清理及建筑查账	4周	土地合同、用地批复、房产证等	由甲方办理
二-1	更新规划初步方案及与甲方交流（不少于3次）	4周	更新单元规划汇报简本（ppt格式）	与乙方交流规划设想与意愿，审查初步规划方案
	与区旧改办沟通	2周	更新单元规划汇报简本（ppt格式）	与旧改办相关人员交流，审查初步规划方案
	初步规划方案成果编制	2周	规划研究报告（pdf格式）和技	审查初步规划成果

			术图纸（dwg、jpg格式），文本（pdf格式）和图则（dwg、jpg格式）	
二-2	市城市更新办及各处室	约8周（具体由审查部门时间确定，下同）	同上	与规土委更新办相关人员交流，及时了解政府部门的审查意见
二-3	市规土委技术委审议、修改完善	4周	同上	同上
	方案公示	2周	展板（jpg格式）	同上
	市建环委审议、修改完善	4周	规划研究报告（pdf格式）和技术图纸（dwg、jpg格式），文本（pdf格式）和图则（dwg、jpg格式）	同上
	市规土委批复（规划要点）	4周	批复文件（一书五图）	接规土委通知领取批复

备注：专题研究同步进行。

在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。因甲方直接原因导致专项规划成果上报审批部门之前的方案须根本调整的，调整不超过三次，乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 文本　　数量：中间成果 8 套，最终成果 8 套

☑ 规划研究报告（包括图纸）　　数量：中间成果 8 套，最终成果 8 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 最终成果验收合格的标志为：

☑ 政府审查批准（以建环委会议通过为准）

第六条　合同价款及支付方式

6.1 本项目合同价款总计为人民币 伍佰伍拾万元整，小写 5500000 元。其中，

签订合同各方：

甲方 ：深圳市和丰年置业有限公司

单位名称：（盖章）

代　　表：

签订日期：　　年　　月　　日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位名称（盖章）：

代　　表：

单位地址：深圳市福田区振华路8号设计大厦22楼

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

银行帐号：44201521700056004467

签订日期：2015年12月22日

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

附件 2：项目组主要成员名单

姓名	承担任务	职称
郭少帆	项目整体协调、项目总负责人	高级工程师、注册规划师
陈振东	项目跟踪协调、规划负责人	工程师
李晓芳	项目校对	工程师、注册规划师
黄后俊	主创设计师	工程师
林增	方案深化及辅助工作	工程师
邱悦杰	方案深化及辅助工作	助理工程师
李东鹏	方案深化及辅助工作	助理工程师

8.2.2 项目批复

深圳市龙岗区人民政府

深龙府函〔2022〕12号

深圳市龙岗区人民政府关于《龙岗区龙岗街道新生社区低山村城市更新单元规划》审批情况的通知

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

龙岗区城市更新和土地整备局：

《龙岗区龙岗街道新生社区低山村城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经2021年6月龙岗区城市更新领导小组工作会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第33次会议审议原则通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新促进片区转型发展，将片区建设成环境优美、配套完善且极具活力的集居住、商业商务、产业、教育及公共服务等功能于一体的综合服务社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要技术经济指标。更新单元范围用地面积581437.0平方米，拆除范围用地面积463042.3平方米，开发建设用地面积260051.1平方米（其中2509.4平方米零星用地按照城市更新办法及其实施细则一并出让给项目实施主体）。规划容积1871320平方米，其中住宅

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，统筹协调涉及本更新项目的教育设施和道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

附件：1-1.拆除与建设用地范围图（一）及附表

1-2.拆除与建设用地范围图（二）及附表

1-3.拆除与建设用地范围图（三）及附表

2.地块划分与指标控制图及附表

3-1.建设用地空间控制图-地上空间控制图

3-2.建设用地空间控制图-地下空间控制图

3-3.建设用地空间控制图-奖励建筑面积图

4-1.分期实施规划图

4-2.分期实施规划图——一期

4-3.分期实施规划图——二期

4-4.分期实施规划图——三期

深圳市龙岗区人民政府

2022年3月30日

8.3宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划

8.3.1 项目合同

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：G3102118

宝安区航城街道黄田金碧片区
城市更新单元规划设计合同

项　目　名　称：宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划

委托方（甲方）：深圳市天荣成房地产开发有限公司

承接方（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市天荣成房地产开发有限公司
通 讯 地 址：深圳市宝安中心区宏发中心大厦 27 层
承接方(乙方)：深圳市建筑设计研究总院有限公司
通 讯 地 址：深圳市福田区振华路八号

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担 宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划 编制任务，双方协商一致，签订本合同。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称： 宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划
1.2 项目规模：约 17.4 公顷（详见附件二）。

第二条 设计依据

☑ 项目委托书
☑ 甲方提交的基础资料（详见附件一：基础资料清单）
☑ 《城市规划编制办法》
☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》
☑ 《深圳市城市规划标准与准则》
☑ 《深圳市建筑设计管理规定》
☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条 工作内容

3.1 更新单元专项规划

1) 文本、图则

2) 规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性分析等多项专项研究。

3) 规划图纸

- 区域位置图
- 现状分析图（组图）

- 土地信息核查成果图（组图）
- 上层次规划与法定图则规划情况图（组图）
- 拆除与建设用地范围图（组图）
- 地块划分与指标控制图
- 城市设计分析图（组图）
- 慢行系统示意图
- 建设用地空间控制图（组图）
- 道路竖向与交通规划图
- 市政工程规划图（组图）
- 海绵城市建设规划图（组图）
- 分期实施规划图（组图）
- 日照分析图
- 规划一张图
- 效果图 3-5 张

4) PPT 汇报文件

以上工作深度及内容按照《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》2018 年 9 月版本内容。

3.2 交通影响评价专题研究

重点通过交通规模预测，结合规划区的发展条件，提出规划区及周边相应的改善措施和发展战略，对未来空间发展提出初步布局设想，并形成相关交通专题研究报告。

3.3 市政工程设施专题研究

评价现状水、电、气、环卫等市政设施的供给能力；根据单元发展规模预测设施需求；说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况；进行区域市政设施支撑能力分析及对市政系统的影响评估，并提出相应的改善措施；明确市政基础设施种类、数量、分布、规模，包括场站和管网。

3.4 海绵城市建设专项研究

落实海绵城市建设的相关控制指标，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。

3.5 城市设计专项研究

深化上层次规划中有关城市设计内容对更新单元的控制要求，衔接《深标》关于城市设计与建筑控制的要求，落实海绵城市和绿色建筑的相关建设要求。

3.6 建筑物理环境专项研究

对规划和建设项目实施后可能造成的建筑物理影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施。

3.7 生态修复专项研究

评估更新单元及周边生态要素，包括土地、水体（地表水、地下水）、绿地、山体等，分析现状生态环境质量和存在问题。结合上位规划和相关规划要求，依据生态本底评估结果，确定各类生态要素的核心问题。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于目标导向确定符合用地功能的土地质量修复目标和具体指标，基于问题导向确定其他各类生态要素的修复目标和具体指标，提出生态修复方案。

3.8 其它

审批过程中，由审批部门提出的需要补充的相关研究内容。

第四条　工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行专项规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，规划审批程序较多，预计各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排（工作日）
1	现状调研	5 个工作日
2	初步方案	15 个工作日
3	初步方案沟通	依据甲方安排时间
4	初步方案沟通深化及成果制作	20 个工作日
5	方案修改上报区城市更新局	依据政府部门计划安排时间
6	区更新局处室沟通协调	依据政府部门计划安排时间
7	局业务会	依据政府部门计划安排时间
8	局长办公会	依据政府部门计划安排时间
9	更新工作委员会办公室	依据政府部门计划安排时间
10	区城市更新工作委员会	依据政府部门计划安排时间
11	规划草案公示	30 个自然日
12	公示后成果修改	10 个工作日
13	建筑与环境委员会确定成果阶段	依据政府部门计划安排时间
14	最终成果完善提交	10 个工作日

注：甲方需对主要指标及图纸进行确认，乙方必须在收到甲方书面确认函

后，方可向甲方提交各阶段成果（包括纸质版、电子版）。

在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 文本、规划报告（包括图纸）　数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 专题报告（包括图纸）　数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 在合同履行过程中，因项目审查及甲方需要增加的中间及最终成果数量由甲方支付成果制作费用。

5.3 最终成果验收合格的标志为：

☑ 项目取得规划批复文件

第六条　合同价款及支付方式

6.1　本项目合同价款总计为人民币叁佰陆拾万元整，小写￥3,600,000 元。（详见附件三：费用计算）

6.2　费用分四期付款：

1）合同签订后，乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方向乙方支付设计费的 30 %作为第一笔款，即人民币壹佰零捌万元整（小写￥1,080,000 元）；

2）所有项目规划方案经区更新局局长办公会审查通过后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第二笔款，即人民币柒拾贰万元整（小写￥720,000 元）；；

3）所有项目规划方案经过区更新工作委员会审查通过并完成公示后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 30 %作为第三笔款，即人民币壹佰零捌万元整（小写￥1,080,000 元）；

4）所有项目规划方案经建环委会议审查通过，并取得规划批复文件后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20%作为第四笔款，即人民币柒拾贰万元整（小写￥720,000 元）。

2）中标通知书

3）委托书或招标书

4）投标书

12.6 本合同的附件与本合同具有同等法律效力。双方来往的传真、电报、会议纪要等，经双方协商认可后，均可视为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

12.7 本合同未尽事宜，由双方协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议必须以书面形式并经双方签字盖章后方能生效。

12.8 本合同一式 捌 份，甲方 叁 份，乙方 伍 份。

第十三条 名词解释

双方确定：本合同及相关附件中所涉及的有关名词和技术术语，其定义和解释如下：

13.1 本合同中的书面文件是指：直接送达的书面文件、通过邮局送达的挂号信。

13.2 本合同所指不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

（以下正文空白）

甲　　方：深圳市天荣成房地产开发有限公司（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

签订日期：　　年　　月　　日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

合同联系人：

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

银行帐号：44201521700056004467

签订日期：2021年 5 月 14 日

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件 3:项目人员组织表

经双方约定，乙方规划设计团队的主要成员组成本项目的项目组:

拟任职务	姓名	职称	专业 / 方向
城市更新规划研究院长	陈子阳	高级工程师	规划
项目负责人	郭少帆	高级工程师	规划
项目审定	邱峰	高级工程师	规划
项目校对	李晓芳	工程师	规划
建筑专业负责	朱广森	高级工程师	建筑
给排水专业负责人	潘春叶	高级工程师	给排水
市政电气专业负责人	宋昌林	高级工程师	电气
市政交通专业负责人	高婷	高级工程师	交通
规划专业负责	邹志宏	工程师	规划
主创设计师	曾亮	工程师	规划
助理设计师	杨越	助理工程师	规划
助理设计师	颜政	助理工程师	规划

8.3.2 项目批复

深圳市宝安区人民政府办公室文件

深宝府办〔2024〕5号

深圳市宝安区人民政府办公室关于宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划审批情况的通知

区各有关单位：

《宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经2023年10月宝安区城市更新工作委员会2023年第三次会议暨区产业发展工作领导小组会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第88次会议审议通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。

4. 分期实施规划图



区政府办公室

2024年3月7日

深圳市宝安区城市更新项目用地规划研究服务

9 规划专业负责人同类项目业绩

9.1福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目

9.1.1 项目合同

合同编号（甲方）：_____

合同编号（乙方）：__G3102208__

福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目合同

中华工业区综合更新项目前期规划研究服务

2022.04

甲　方：深圳市福田区沙头街道办事处

住所地：福田区新沙路 60 号

负责人：

合同联系人：

联系方式：

电子邮箱：

乙 方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

住所地：深圳市福田区振华路八号

法定代表人：廖凯

合同联系人：陈子阳

联系方式：13322996298

电子邮箱：arch_32@126.com

根据深圳公共资源交易中心（深圳交易集团有限公司福田分公司）FTCG2022000010A 号项目结果（附件 1），深圳市建筑设计研究总院有限公司为中标人。按照《中华人民共和国民法典》（第三编 合同）和《深圳经济特区政府采购条例》，经深圳市福田区沙头街道办事处（以下简称甲方）和深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称乙方）协商，达成以下合同条款：

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：福田区沙头街道办事处车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划编制服务项目

1.2 项目规模：拆除范围 32.3 公顷（详见附件二：拆除范围图）。

第二条　设计依据

☑ 《城市规划编制办法》

☑ 《深圳经济特区城市更新条例》

☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》

☑ 《深圳市城市规划标准与准则》

☑ 《深圳市建筑设计规则》

☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条 工作内容

1.编制车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划研究报告及开展项目专题/专项研究。

2.开展项目现状概况与分析、规划依据与原则、土地与建筑物信息核查、历史用地处置、更新范围、更新目标与更新方式、功能控制、城市设计、利益平衡、分期实施、规划综述、规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、城市设计专项研究、建筑物理环境专项研究、交通影响评价专题研究、市政工程设施专题研究、海绵城市建设专题研究、生态修复专项研究、水资源论证专项研究、产业发展专题研究等具体工作，在服务期限的时间节点内、完成车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划研究报告编制工作。

第四条 服务期限与项目进度

服务期限：系指合同生效之日起至项目服务结束的时间期限。暂定为合同签订后 1095 日内。

项目进度：本项目的总体进度安排如下

工作安排		主要工作	工作时间	
一、前期准备		1）基础资料收集 2）相关文献的查阅 3）拟定详细工作计划书	预计 2022.4.15-4.20	具体计划安排和时间依据政府部门审查为准
二、现状调研		(1)现场踏勘，收集整理基础资料。 (2)听取政府部门及相关单位的意见； (3)分析现状主要问题，形成现状调研报告。	预计 2022.4.15-5.15	
三、规划方案编制	相关规划研究	研究相关专业、专项规划对规划区的定位、结构、土地使用性质、开发强度、道路交通、城市设计、公共配套设施等的规定和意图。	预计 2022.5.15-6.15	
	相关规划策略	针对现状和相关规划分析、片区未来发展愿景，提出适合项目发展的功能组	预计 2022.6.15-7.15	

	研究	织、空间形态、土地利用、更新统筹等方面的规划策略。		
	初步研究成果汇报、沟通交流	(1)落实相关规划意图； (2)落实现状调研阶段确定的解决问题的具体策略及其他规划管理要求； (3)深入研究规划区的土地使用性质、开发强度、道路、空间环境等方面存在的问题，研究提出解决问题的策略； (4)形成初步草案，与各相关部门进行充分、有效的沟通交流。	预计 2022.7.15-9.15	
	初步研究成果修改	根据福田区城市更新和土地整备局及相关部门审查意见，对初步研究方案进行修改并报福田区城市更新和土地整备局业务会审查。	预计 2022.9.15-10.15	
		根据福田区城市更新和土地整备局业务会审查意见对初步研究方案进行修改，并形成完整规划成果。	预计 2022.10.15-11.15	
	修改后的研究成果汇报、沟通交流	将福田区城市更新和土地整备局审批阶段修改后的完整规划成果报福田区城市更新工作领导小组会议审查。	预计 2022.10.15-11.15	
		根据福田区城市更新工作领导小组会议意见修改规划方案，并进行为期1个月的公开展示。	预计 2022.11.15-12.15	
四、成果编制	技术方案最终成果提交	根据公示意见和深圳市规划和自然资源局及相关部门审查意见，对技术方案进行修改，完成并提交规划成果报深圳市城市规划委员会审查。	预计 2022.12.15-2023.1.15	
		根据深圳市城市规划委员会审查意见，对规划方案进行修改，将意见回复报城市福田区城市更新和土地整备局和土地整备局审查。	预计 2023.1.15-2.15	
		根据深圳市城市规划委员会审查意见，对规划成果进行修改，将规划成果报城市福田区城市更新和土地整备局和土地整备局备案并纳入一张图管理。	预计 2023.2.15-3.15	

具体工作时间以项目实际情况及政府部门要求为准，甲方可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 更新单元规划文本、规划研究报告（包括图纸）　数量：中间成果 8 套，

最终成果 12 套

☑ 专题/专项研究报告（包括图纸）数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 最终成果验收合格的标志为：

☑ 经深圳市城市规划委员会审议通过

第六条　合同价款及支付方式

6.1 本合同项下总价款为人民币大写：陆佰贰拾万元整，小写￥6200000.00 元整。本合同总价款已包括乙方为履行本合同义务所发生的一切费用，系固定不变价格，且不随通货膨胀的影响而波动。

6.2　费用分三期付款：

1）合同生效后 30 日内，甲方向乙方支付合同价款的 30%，即￥1,260,000.00 元整；

2）根据项目进展情况，规划方案经福田区城市更新领导小组会议审查通过后 30 日内（预计 2023 年内），甲方向乙方支付合同价款的 30%，即￥1,860,000,00 元整；

3）根据项目进展情况，规划方案经深圳市城市规划委员会审批通过后 30 日内（预计 2024 年内），甲方向乙方支付合同价款的 40%，即￥2480000.00 元整。

备注：如项目进展达到付款节点，甲方应不受年期约束向乙方支付相应合同价款。

6.3 以上各阶段付费前，乙方应提供相应阶段对应金额的发票。

开具发票类型：□增值税专用发票/ ☑ 增值税普通发票

6.4 乙方收款信息如下：

账户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

签订合同各方：

甲　　方：深圳市福田区沙头街道办事处

（盖章）

负责人或授权代表：（签字）

签订日期：2022 年 4 月 26 日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

（盖章）

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83705462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

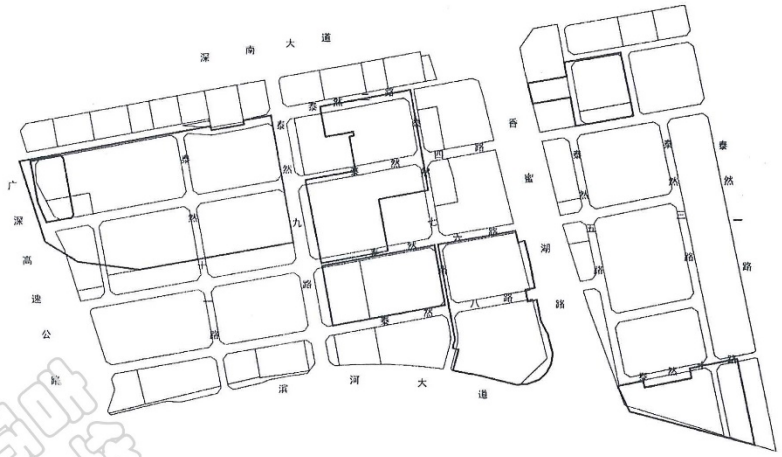
法定代表人或授权代表：（签字）

签订日期：2022 年 04 月 26 日

签订地点：

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号（或委托收款账号），未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件二：拆除范围图



附件三：项目组成员

（一）拟安排项目负责人基本情况表

姓名	郭少帆	性别	女	出生年月	1983 年 10 月
毕业院校及专业		仲凯农业技术学院 城市规划		毕业时间	2006 年 06 月
学历	本科	职称	高级工程师 注册规划师	注册	注册城乡规划师

（二）项目团队成员（不含项目负责人）基本情况表

序号	姓名	职务/职称	拟在本项目中承担的工作	主要简历、经验及承担过的项目
1	陈子阳	院副总规划师 城市更新规划研究院院长 高级工程师	项目总体协调	毕业于郑州大学，从事城市规划专业十七年，负责项目约二百多项，主要从事深圳市城市更新规划、城市设计等方面的工作，参与项目多次获得省、市优秀规划项目。擅长城市更新及开发策划。 承担项目：罗湖区布心华源实业城市更新单元规划；龙岗区平湖街道平湖村河包围片区城市更新单元专项规划；龙岗区龙城街道五联竹头背和岭

				背坑片区城市更新单元规划；坪山汤坑第一工业区城市更新单元专项规划；宝安中粮 25 区城市更新单元专项规划
2	李晓芳	主任工程师 工程师	项目校对	从事城市规划专业二十六年，负责项目数十项，参与项目多次获得省、市优秀规划项目。主要从事项目校对工作。 承担项目：宝安区松岗街道岗润工业区城市更新单元规划；宝安区石岩街道总部经济园区城市更新单元规划；光明新区公明街道元昇厂片区城市更新单元规划；宝安区福永街道凤凰第三工业区城市更新单元规划；盐田区城市更新“十三五”规划
3	陈振东	规划专业负责人	规划专业负责	毕业于福建工程学院，从事城市规划专业 11 年，具有总体规划、控规、详规及城市设计等方面的工作经验。 承担项目：光明新区城市更新“十三五”规划、盐田区城市更新“十三五”规划
4	邱海兵	规划专业负责工程师	规划专业负责	毕业于郑州大学，从事城市规划专业 11 年，从毕业开始从事深圳市旧改研究工作，负责旧改项目数十项，多个项目已通过审批项目。 承担项目：湖区水贝金展国际珠宝广场更新单元规划、罗湖区桂园街道中泰小区（金塘大厦）城市更新单元、宝安区石岩街道官田香江家私城更新单元专项规划
5	邹志宏	规划专业负责工程师	规划专业负责	毕业于湖南科技大学，从事城市规划专业 13 年，多年来一直从事旧改规划，负责旧改项目数十项. 承担项目：南山区沙河街道兆方投资大楼更新单元规划、深圳市旧工业区产业升级类城市更新规划编制要点
6	潘春叶	市政专业负责 高级工程师	给排水专业负责	2002 年毕业于郑州大学给排水工程专业
7	宋昌林	市政专业负责 高级工程师	市政电专业负责	1990 年毕业于山东建筑工程学院工业电气自动化专业
8	万雄峰	市政专业负责 高级工程师	市政暖通专业负责	2007 年毕业于中南大学制冷及低温工程专业
9	田惠航	建筑专业负责人	建筑专业负责	毕业于广东工业大学，从事建筑相关工作 9 年。

		工程师		承担项目：沿山路二期规划，琳珠华庭，康泰生物园。
10	曾亮	主创设计师 助理工程师	规划研究	毕业于湖南城市学院，从事规划相关工作 6 年。 承担项目：宝安区石岩街道上下屋及田心旧村片区城市更新单元规划
11	杨越	助理设计师 助理工程师	方案深化及辅助工作	毕业于长江大学，从事城市规划工作 4 年。承担项目：坪山围片区城市更新单元规划
12	章桐瑶	助理设计师 助理工程师	方案深化及辅助工作	毕业于江西理工大学，从事城市规划工作 5 年。承担项目：龙华区龙华街道老围村片区城市更新单元规划
13	颜政	助理设计师 助理工程师	方案深化及辅助工作	毕业于长江大学，从事城市规划工作 3 年。 承担项目：南山区南山街道荔林公园北地块城市更新单元

深圳市工业区城市更新项目规划研究服务

9.1.2 项目批复

深圳市福田区人民政府

福府函〔2024〕13号

福田区人民政府关于《福田区沙头街道车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划》审批情况的通知

福田区城市更新和土地整备局：

《福田区沙头街道车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》）已经2023年6月福田区城市更新和土地整备工作领导小组第5次会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第78次会议审议通过，具体批准情况如下。

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新促进片区产业转型升级，实现社会经济活力持续增长，以“深圳2049·未来之城”为项目定位，建设产城融合典范，打造科技、时尚、创投总部基地。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标

（一）更新单元用地面积323723.2平方米，拆除范围用地面积323410.1平方米，其中开发建设用地面积170454平方米。

制度。

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，统筹协调涉及本更新单元的教育设施和道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

附件：1. 拆除与建设用地范围图

2. 地块划分与指标控制图

3-1. 建设用地空间控制图-地上空间控制图

3-2. 建设用地空间控制图-地下空间控制图

4. 分项目实施规划图

5. 分项目分期实施规划图（项目6）

6. 地块控制指标一览表（附表1）

福田区人民政府

2024年2月7日

公开方式：依申请公开

抄送：深圳市规划和自然资源局、福田区住房建设局

9.2龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划

9.2.1 项目合同

合同编号（甲方）_____

合同编号（乙方）：G3021582

龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划合同书

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

项目名称：龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划

委 托 方（甲方）：深圳市和丰年置业有限公司

承 接 方（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市和丰年置业有限公司
承接方(乙方)：深圳市建筑设计研究总院有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划任务，双方协商一致，签订本合同。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：龙岗区龙岗街道新生低山村城市更新单元规划

1.2 项目规模：规划范围 58.1 公顷（详见附件二：拆除范围图）。

第二条　设计依据

☑ 项目委托书

☑ 甲方提交的基础资料（详见附件 一 ：基础资料清单）

☑ 《城市规划编制办法》和国家、地方关于城市规划用地、道路交通、商住区、市政公用设施、建筑规划的各项技术标准、规定、规范。

第三条　工作内容

3.1 城市更新单元规划

1）文本

2）规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、城市设计专项研究、经济可行性专项研究等内容。

3）规划图纸

① 区域位置图

② 拆除与建设用地范围图

③ 土地利用现状图

④ 更新方式分区图

⑤ 地块划分与指标控制图

⑥ 总平面布局示意图
⑦ 建设用地空间控制图
⑧ 公共服务设施规划图
⑨ 道路交通及竖向规划图
⑩ 市政工程规划图（组图）
⑪ 分期实施规划图（组图）
⑫ 日照分析图
⑬ 效果图 2 张（1 张鸟瞰图，1 张透视图）

3.2 专题研究

3.2.1 道路交通专题研究

1）评估报告　　吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

① 项目背景及研究方法概述
② 现状用地及交通调查分析
③ 项目周边道路交通特征及分析
④ 相关规划解读
⑤ 交通需求预测
⑥ 交通影响评估
⑦ 交通改善措施及评估

2）规划图纸

① 区域位置图
② 地块划分与指标控制图
③ 规划路网结构示意图
④ 影响区域示意图
⑤ 现状晚高峰饱和度示意图
⑥ 规划交通饱和度图
⑦ 到达车流交通组织示意图
⑧ 离开车流交通组织示意图
⑨ 规划交通设施示意图
⑩ 规划道路横断面图

3.2.2 市政工程专题研究

根据区域发展的要求及未来片区的发展情况预测，比较分析规划、现状、上层次规划对市政设施的需求，充分考虑本规划区内市政所需容量与周边市政基础设施之间的关系，合理评估本项目的市政设施需求分析对片区现状、规划市政管网的影响范围，并提出合理的市政工程改善措施，以维持市政管线和基础服务设施的服务水平在合理范围。

1）评估报告

2）规划图纸

① 区域位置图

② 总平面布局示意图

③ 给水工程规划图

④ 雨水工程规划图

⑤ 污水工程规划图

⑥ 电力工程规划图

⑦ 电信工程规划图

⑧ 燃气工程规划图

⑨ 市政工程与道路竖向规划图

3.2.3 建筑物理环境专题

分析更新单元所在区域环境特征，研究单元的空间组织、建筑布局、场地设计、绿化设置等对区域小气候的影响，提出改善区域热环境、光环境、声环境，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施。

3.3 PPT 汇报文件

以上工作深度及内容按照《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》2012年1月版本内容。

最终成果内容以深圳市专项规划批准部门的要求为准。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

第四条 工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行更新单元规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，规划审批程序较多，一般工作周期1~2年左右，预计各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排	成果内容	需甲方配合工作
一	土地清理及建筑查账	4周	土地合同、用地批复、房产证等	由甲方办理
二-1	更新规划初步方案及与甲方交流（不少于3次）	4周	更新单元规划汇报简本（ppt格式）	与乙方交流规划设想与意愿，审查初步规划方案
	与区旧改办沟通	2周	更新单元规划汇报简本（ppt格式）	与旧改办相关人员交流，审查初步规划方案
	初步规划方案成果编制	2周	规划研究报告（pdf格式）和技	审查初步规划成果

			术图纸（dwg、jpg格式），文本（pdf格式）和图则（dwg、jpg格式）	
二-2	市城市更新办及各处室	约8周（具体由审查部门时间确定，下同）	同上	与规土委更新办相关人员交流，及时了解政府部门的审查意见
二-3	市规土委技术委审议、修改完善	4周	同上	同上
	方案公示	2周	展板（jpg格式）	同上
	市建环委审议、修改完善	4周	规划研究报告（pdf格式）和技术图纸（dwg、jpg格式），文本（pdf格式）和图则（dwg、jpg格式）	同上
	市规土委批复（规划要点）	4周	批复文件（一书五图）	接规土委通知领取批复

备注：专题研究同步进行。

在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。因甲方直接原因导致专项规划成果上报审批部门之前的方案须根本调整的，调整不超过三次，乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 文本　　数量：中间成果 8 套，最终成果 8 套

☑ 规划研究报告（包括图纸）　　数量：中间成果 8 套，最终成果 8 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 最终成果验收合格的标志为：

☑ 政府审查批准（以建环委会议通过为准）

第六条　合同价款及支付方式

6.1 本项目合同价款总计为人民币 伍佰伍拾万元整，小写 5500000 元。其中，

签订合同各方：

甲方 ：深圳市和丰年置业有限公司

单位名称：（盖章）

代　　表：

签订日期：　　年　　月　　日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司

单位名称（盖章）：

代　　表：

单位地址：深圳市福田区振华路8号设计大厦22楼

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

银行帐号：44201521700056004467

签订日期：2015年12月22日

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务↵

附件 2：项目组主要成员名单

姓名	承担任务	职称
郭少帆	项目整体协调、项目总负责人	高级工程师、注册规划师
陈振东	项目跟踪协调、规划负责人	工程师
李晓芳	项目校对	工程师、注册规划师
黄启俊	主创设计师	工程师
林瞻	方案深化及辅助工作	工程师
邱悦杰	方案深化及辅助工作	助理工程师
李东鹏	方案深化及辅助工作	助理工程师

9.2.2 项目批复

深圳市龙岗区人民政府

深龙府函〔2022〕12号

深圳市龙岗区人民政府关于《龙岗区龙岗街道新生社区低山村城市更新单元规划》审批情况的通知

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

龙岗区城市更新和土地整备局：

《龙岗区龙岗街道新生社区低山村城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经2021年6月龙岗区城市更新领导小组工作会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第33次会议审议原则通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新促进片区转型发展，将片区建设成环境优美、配套完善且极具活力的集居住、商业商务、产业、教育及公共服务等功能于一体的综合服务社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要技术经济指标。更新单元范围用地面积581437.0平方米，拆除范围用地面积463042.3平方米，开发建设用地面积260051.1平方米（其中2509.4平方米零星用地按照城市更新办法及其实施细则一并出让给项目实施主体）。规划容积1871320平方米，其中住宅

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，统筹协调涉及本更新项目的教育设施和道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

附件：1-1.拆除与建设用地范围图（一）及附表

1-2.拆除与建设用地范围图（二）及附表

1-3.拆除与建设用地范围图（三）及附表

2.地块划分与指标控制图及附表

3-1.建设用地空间控制图-地上空间控制图

3-2.建设用地空间控制图-地下空间控制图

3-3.建设用地空间控制图-奖励建筑面积图

4-1.分期实施规划图

4-2.分期实施规划图——一期

4-3.分期实施规划图——二期

4-4.分期实施规划图——三期

深圳市龙岗区人民政府

2022年3月30日

9.3坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划设计

9.3.1 项目合同

合同编号（甲　方）：_____

合同编号（乙方一）：G3021916

合同编号（乙方二）：HXD201906

坪山区江岭龙背片区
城市更新单元规划设计合同

项　目　名　称：坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划

委 托 方（甲　方）：深圳市盛璟置业有限公司

承 接 方（乙方一）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

承 接 方（乙方二）：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司

坪山区江岭龙背片区

城市更新单元规划设计合同

委托方(甲　方)：深圳市盛璟置业有限公司

承接方(乙方一)：深圳市建筑设计研究总院有限公司

承接方(乙方二)：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担 坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划 任务，双方协商一致，签订本合同。

由于本协议为三方协议，乙方包括乙方一、乙方二两个承接方。除特殊注明为乙方一、乙方二分别承担任务，其余条款中“乙方”包括乙方一、乙方二两个承接方。

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划

1.2 项目规模：约 14.6 公顷 (详见附件二)

第二条　设计依据

☑ 项目委托书

☑ 甲方提交的基础资料（详见附件 一 ：基础资料清单）

☑ 《城市规划编制办法》

☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》

☑ 《深圳市城市规划标准与准则》

☑ 《深圳市建筑设计管理规定》

☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条　工作内容

3.1 更新单元专项规划（乙方一承担）

①文本、图则

②规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性分析、城市设

计专项研究等多项专项研究。

③规划图纸

- 区域位置图
- 用地权属现状图
- 建筑综合现状图
- 拆除与建设用地范围图
- 土地利用现状图
- 土地利用规划图
- 地块划分与指标控制图
- 总平面布局示意图
- 空间模型示意图
- 建设用地空间控制图
- 公共服务设施规划图
- 道路交通及竖向规划图
- 市政工程规划图
- 分期实施规划图
- 其它专项规划图纸
- 效果图（1张鸟瞰图，1张透视图）

④ PPT 汇报文件、计划、规划公示文件（含展板）

3.2 其他专项/专题研究规划（乙方二承担）

①项目可行性研究、前期研究及计划申报材料

项目可行性研究方案、前期规划研究方案、更新单元规划制定计划申请书、计划申请表、地块现状详细信息一览表、更新意愿汇总表、规划图纸（包括更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图）等，同时，整合甲方提供的股东代表大会决议、公证书等计划申报必须材料，完成项目计划申报材料文件制作。

②交通影响评价

通过对项目建成后的交通出行量进行预测，评价其对周边道路交通的影响，并针对道路交通、公共交通、慢行交通、出入口、停车设施等提出改善建议。

③海绵城市专项研究

根据更新单元发展规模，明确海绵城市建设目标，说明上层次规划和专项规划有关要求和落实情况，进行区域海绵城市的影响评估，并提出相应的改善措施。

④市政专题研究

研究相关市政资料，重点通过市政需求预测，结合规划区的发展条件，提出规划区及周边相应的措施和发展战略，对未来空间发展提出初步布局设想，并形成相关市政研究报告。

⑤建筑物理环境专项研究

以其所处街坊（周边次干道及以上层级道路围合而成的片区）为单位，分析更新单元所在区域环境特征，研究单元的空间组织、建筑布局、场地设计、绿化设置等对区域小气候的影响，参照《深圳市自然通风评估方法》进行风环境模拟评估，依据气象观测数据进行热环境模拟评估；提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案。

以上工作深度及内容按照现行的主管部门要求编制，且满足《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》内容。

以上各部分工作由乙方一、乙方二分别承担，设计成果由乙方一统一协调整理。

第四条　工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行专项规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，规划审批程序较多，预计本项目工作周期约为 两年 （自本协议签订之日起开始计算），各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排（工作日）
1	现状调研	5 个工作日
2	初步沟通	10 个工作日
3	更新单元申报材料制作	20 个工作日
4	更新单元申报	依据政府部门计划安排时间
5	列入城市更新计划	依据政府部门计划安排时间
6	初步专项规划方案沟通	15 工作日
7	初步专项规划方案成果制作	30 工作日
8	区更新局初审	依据政府部门计划安排时间
9	专项规划方案修改上报区更新局	15 工作日
10	各科室沟通协调	依据政府部门计划安排时间
11	专项规划方案修改报区领导小组	依据政府部门计划安排时间

	会议审查	
12	规划草案公示	依据政府部门计划安排时间
13	市建筑与环境艺术委员会 确定成果阶段	依据政府部门计划安排时间

注：甲方需对主要指标及图纸进行确认，乙方必须在收到甲方书面确认函后，方可向甲方提交各阶段成果（包括纸质版、电子版）。

在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。上报审批部门之前的方案调整不超过三次，乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果

（1）项目可行性研究、前期研究、计划申报材料

[√] 技术文件：更新单元规划制定计划申请书、计划申请表、地块现状详细信息一览表、更新意愿汇总表、规划图纸（包括更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图）、项目可行性研究报告、前期研究报告。

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（2）更新单元专项规划:

[√] 管理文件：a.文本　b.图则

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

[√] 技术文件：a.规划研究报告　b.专项研究（含城市设计专项研究、规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性研究）　c.技术图纸

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（3）交通影响专题研究:

[√] 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（4）海绵城市专项研究:

[√] 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（5）市政工程专题研究:

☑ 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（6）建筑物理环境专项研究:

☑ 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求： DOC、JPG、DWG、PPT、SU

在合同履行过程中，因甲方及其他需要增加的中间及最终成果数量由甲方支付成果制作费用。

5.2 最终成果验收合格的标志为：

☑ 以建环委会议通过为准

第六条　合同价款及支付方式

6.1　本项目合同价款总计为人民币叁佰肆拾万元整，小写￥3,400,000.00 元。其中，专项规划基础编制费用为￥1,630,000.00 元整，其它可研、申报材料、前期研究及专项、专题研究费用（以下统称“其它专项/专题研究编制费用”）合计￥1,770,000.00 元整。款项由甲方分别支付给乙方一、乙方二，具体如下：

6.2 由甲方支付给乙方一：

6.2.1 专项规划基础编制费用总计为人民币壹佰陆拾叁万元整，小写￥1,630,000.00 元。此部分费用分 六 期付款：

1) 合同签订后并在甲方要求乙方启动专项规划后且乙方一向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方向乙方一支付专项规划基础编制费用的 20 %作为第一笔款，即人民币叁拾贰万陆仟元整（小写￥326,000.00 元）；

2) 项目更新单元计划公告后且乙方一向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方向乙方一支付专项规划基础编制费用的 10 %作为第二笔款，即人民币壹拾陆万叁仟元整（小写￥163,000.00 元）；

3) 项目纳入更新单元计划后，同时规划方案成果制作完成并经甲方书面确认后，且乙方一向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方向乙方一支付专项规划基础编制费用的 20%作为第三笔款，即人民币叁拾贰万陆仟元整（小写￥326,000.00 元）；

签订合同各方：

甲　　方：深圳市盛璟置业有限公司（盖章）

单位名称：（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

签订日期：2019 年 4 月 22 日

乙 方 一：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人：

合同联系人：

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

银行帐号：4420-1521-7000-5600-4467

签订日期：2019 年 4 月 22 日

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

乙 方 二：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

开户名：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司

开户行：中国建设银行深圳深南中路支行

账号：4420-1531-0000-5251-2560

签订日期：　　年　　月　　日

附件 4:项目主要成员名单

序号	姓名	职称、资格证书	在本项目中拟任职务
1	陈子阳	城乡规划高级工程师	项目总体协调
2	郭少帆	注册城乡规划师 高级工程师	项目负责人
3	孟洁	注册城乡规划师 高级工程师	项目校对
4	李晓芳	注册城乡规划师 工程师	项目校对
5	陈振东	工程师	规划专业负责人
6	邹志宏	工程师	规划专业负责
7	曾亮	注册城乡规划师 工程师	规划研究
8	刘依霖	注册城乡规划师 工程师	规划研究
9	黄启俊	工程师	规划研究
10	杨越	工程师	规划研究
11	林赠	工程师	规划研究
12	朱广森	建筑设计高级工程师	建筑专业负责人
13	潘春叶	给排水高级工程师	市政专业负责人
14	宋昌林	电气高级工程师	市政专业负责人
15	高婷	交通高级工程师	交通专业负责人

9.3.2 项目批复

深圳市坪山区人民政府

深坪府函〔2021〕126号

坪山区人民政府关于《坪山区坪山街道江岭龙背片区城市更新单元规划》审批情况的通知

区城市更新和土地整备局:

《坪山区坪山街道江岭龙背片区城市更新单元规划》(编制单位:(深圳市建筑设计研究总院有限公司),以下简称《更新单元规划》),已经坪山区2020年第9次城市更新业务会议审议,并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第20次会议审议通过。现就批准情况通知如下:

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新,依托周边良好的区域交通、景观条件,将片区建设成配套齐全、环境优美、城站互融,集居住、商业、办公等功能于一体的宜居宜业典范社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。更新单元用地面积148132.0平方米,拆除范围用地面积131210.1平方米,开发建设用地面积83519.0平方米(含划入零星用地3000

3-4.建设用地空间控制图—地下空间控制图（负四层）

4-1.分期实施规划图

4-2.分期实施规划图（一期）

4-3.分期实施规划图（二期）

4-4.分期实施规划图（三期）

深圳市坪山区人民政府

2021年11月1日

坪山工业区城市更新项目用地规划研究服务

10　交通专业负责人同类项目业绩

10.1宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划

10.1.1 项目合同

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：G3102118

宝安区航城街道黄田金碧片区
城市更新单元规划设计合同

项　目　名　称：宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划

委托方（甲方）：深圳市天荣成房地产开发有限公司

承接方（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市天荣成房地产开发有限公司
通 讯 地 址：深圳市宝安中心区宏发中心大厦 27 层
承接方(乙方)：深圳市建筑设计研究总院有限公司
通 讯 地 址：深圳市福田区振华路八号

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担 宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划 编制任务，双方协商一致，签订本合同。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称： 宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划
1.2 项目规模：约 17.4 公顷（详见附件二）。

第二条 设计依据

☑ 项目委托书
☑ 甲方提交的基础资料（详见附件一：基础资料清单）
☑ 《城市规划编制办法》
☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》
☑ 《深圳市城市规划标准与准则》
☑ 《深圳市建筑设计管理规定》
☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条 工作内容

3.1 更新单元专项规划

1) 文本、图则

2) 规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性分析等多项专项研究。

3) 规划图纸

- 区域位置图
- 现状分析图（组图）

- 土地信息核查成果图（组图）
- 上层次规划与法定图则规划情况图（组图）
- 拆除与建设用地范围图（组图）
- 地块划分与指标控制图
- 城市设计分析图（组图）
- 慢行系统示意图
- 建设用地空间控制图（组图）
- 道路竖向与交通规划图
- 市政工程规划图（组图）
- 海绵城市建设规划图（组图）
- 分期实施规划图（组图）
- 日照分析图
- 规划一张图
- 效果图 3-5 张

4) PPT 汇报文件

以上工作深度及内容按照《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》2018 年 9 月版本内容。

3.2 交通影响评价专题研究

重点通过交通规模预测，结合规划区的发展条件，提出规划区及周边相应的改善措施和发展战略，对未来空间发展提出初步布局设想，并形成相关交通专题研究报告。

3.3 市政工程设施专题研究

评价现状水、电、气、环卫等市政设施的供给能力；根据单元发展规模预测设施需求；说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况；进行区域市政设施支撑能力分析及对市政系统的影响评估，并提出相应的改善措施；明确市政基础设施种类、数量、分布、规模，包括场站和管网。

3.4 海绵城市建设专项研究

落实海绵城市建设的相关控制指标，充分发挥建筑、道路和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。

3.5 城市设计专项研究

深化上层次规划中有关城市设计内容对更新单元的控制要求，衔接《深标》关于城市设计与建筑控制的要求，落实海绵城市和绿色建筑的相关建设要求。

3.6 建筑物理环境专项研究

对规划和建设项目实施后可能造成的建筑物理影响进行分析、预测和评估，提出预防或者减轻不良环境影响的对策和措施。

3.7 生态修复专项研究

评估更新单元及周边生态要素，包括土地、水体（地表水、地下水）、绿地、山体等，分析现状生态环境质量和存在问题。结合上位规划和相关规划要求，依据生态本底评估结果，确定各类生态要素的核心问题。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于目标导向确定符合用地功能的土地质量修复目标和具体指标，基于问题导向确定其他各类生态要素的修复目标和具体指标，提出生态修复方案。

3.8 其它

审批过程中，由审批部门提出的需要补充的相关研究内容。

第四条　工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行专项规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，规划审批程序较多，预计各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排（工作日）
1	现状调研	5 个工作日
2	初步方案	15 个工作日
3	初步方案沟通	依据甲方安排时间
4	初步方案沟通深化及成果制作	20 个工作日
5	方案修改上报区城市更新局	依据政府部门计划安排时间
6	区更新局处室沟通协调	依据政府部门计划安排时间
7	局业务会	依据政府部门计划安排时间
8	局长办公会	依据政府部门计划安排时间
9	更新工作委员会办公室	依据政府部门计划安排时间
10	区城市更新工作委员会	依据政府部门计划安排时间
11	规划草案公示	30 个自然日
12	公示后成果修改	10 个工作日
13	建筑与环境委员会确定成果阶段	依据政府部门计划安排时间
14	最终成果完善提交	10 个工作日

注：甲方需对主要指标及图纸进行确认，乙方必须在收到甲方书面确认函

后，方可向甲方提交各阶段成果（包括纸质版、电子版）。

在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 文本、规划报告（包括图纸）　数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 专题报告（包括图纸）　数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 在合同履行过程中，因项目审查及甲方需要增加的中间及最终成果数量由甲方支付成果制作费用。

5.3 最终成果验收合格的标志为：

☑ 项目取得规划批复文件

第六条　合同价款及支付方式

6.1　本项目合同价款总计为人民币叁佰陆拾万元整，小写￥3,600,000 元。（详见附件三：费用计算）

6.2　费用分四期付款：

1）合同签订后，乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方向乙方支付设计费的 30 %作为第一笔款，即人民币壹佰零捌万元整（小写￥1,080,000 元）；

2）所有项目规划方案经区更新局局长办公会审查通过后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第二笔款，即人民币柒拾贰万元整（小写￥720,000 元）；；

3）所有项目规划方案经过区更新工作委员会审查通过并完成公示后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 30 %作为第三笔款，即人民币壹佰零捌万元整（小写￥1,080,000 元）；

4）所有项目规划方案经建环委会议审查通过，并取得规划批复文件后，且乙方向甲方提供同等金额的增值税发票之日起十个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20%作为第四笔款，即人民币柒拾贰万元整（小写￥720,000 元）。

2）中标通知书

3）委托书或招标书

4）投标书

12.6 本合同的附件与本合同具有同等法律效力。双方来往的传真、电报、会议纪要等，经双方协商认可后，均可视为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

12.7 本合同未尽事宜，由双方协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议必须以书面形式并经双方签字盖章后方能生效。

12.8 本合同一式 捌 份，甲方 叁 份，乙方 伍 份。

第十三条 名词解释

双方确定：本合同及相关附件中所涉及的有关名词和技术术语，其定义和解释如下：

13.1 本合同中的书面文件是指：直接送达的书面文件、通过邮局送达的挂号信。

13.2 本合同所指不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

（以下正文空白）

甲　　方：深圳市天荣成房地产开发有限公司（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

签订日期：　　年　　月　　日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

合同联系人：

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

银行帐号：44201521700056004467

签订日期：2021年 5 月 14 日

敬告：

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件 3:项目人员组织表

经双方约定，乙方规划设计团队的主要成员组成本项目的项目组:

拟任职务	姓名	职称	专业 / 方向
城市更新规划研究院长	陈子阳	高级工程师	规划
项目负责人	郭少帆	高级工程师	规划
项目审定	邱峰	高级工程师	规划
项目校对	李晓芳	工程师	规划
建筑专业负责	朱广森	高级工程师	建筑
给排水专业负责人	潘春叶	高级工程师	给排水
市政电气专业负责人	宋昌林	高级工程师	电气
市政交通专业负责人	高婷	高级工程师	交通
规划专业负责	邹志宏	工程师	规划
主创设计师	曾亮	工程师	规划
助理设计师	杨越	助理工程师	规划
助理设计师	颜政	助理工程师	规划

10.1.2 项目批复

深圳市宝安区人民政府办公室文件

深宝府办〔2024〕5号

深圳市宝安区人民政府办公室关于宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划审批情况的通知

区各有关单位：

《宝安区航城街道黄田金碧片区城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经2023年10月宝安区城市更新工作委员会2023年第三次会议暨区产业发展工作领导小组会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第88次会议审议通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。

4. 分期实施规划图



区政府办公室

2024年3月7日

深圳市宝安区城市更新项目用地规划研究服务

10.2坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划设计

10.2.1项目合同

合同编号（甲　方）：_____

合同编号（乙方一）：G3021916

合同编号（乙方二）：HXD201906

坪山区江岭龙背片区
城市更新单元规划设计合同

项　目　名　称：坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划

委托方（甲　方）：深圳市盛璟置业有限公司

承接方（乙方一）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

承接方（乙方二）：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司

坪山区江岭龙背片区

城市更新单元规划设计合同

委托方(甲　方)：深圳市盛璟置业有限公司

承接方(乙方一)：深圳市建筑设计研究总院有限公司

承接方(乙方二)：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担 坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划 任务，双方协商一致，签订本合同。

由于本协议为三方协议，乙方包括乙方一、乙方二两个承接方。除特殊注明为乙方一、乙方二分别承担任务，其余条款中“乙方”包括乙方一、乙方二两个承接方。

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：坪山区江岭龙背片区城市更新单元规划

1.2 项目规模：约 14.6 公顷 (详见附件二)

第二条　设计依据

☑ 项目委托书

☑ 甲方提交的基础资料（详见附件 一 ：基础资料清单）

☑ 《城市规划编制办法》

☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》

☑ 《深圳市城市规划标准与准则》

☑ 《深圳市建筑设计管理规定》

☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条　工作内容

3.1 更新单元专项规划（乙方一承担）

①文本、图则

②规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性分析、城市设

计专项研究等多项专项研究。

③规划图纸

- 区域位置图
- 用地权属现状图
- 建筑综合现状图
- 拆除与建设用地范围图
- 土地利用现状图
- 土地利用规划图
- 地块划分与指标控制图
- 总平面布局示意图
- 空间模型示意图
- 建设用地空间控制图
- 公共服务设施规划图
- 道路交通及竖向规划图
- 市政工程规划图
- 分期实施规划图
- 其它专项规划图纸
- 效果图（1张鸟瞰图，1张透视图）

④ PPT 汇报文件、计划、规划公示文件（含展板）

3.2 其他专项/专题研究规划（乙方二承担）

①项目可行性研究、前期研究及计划申报材料

项目可行性研究方案、前期规划研究方案、更新单元规划制定计划申请书、计划申请表、地块现状详细信息一览表、更新意愿汇总表、规划图纸（包括更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图）等，同时，整合甲方提供的股东代表大会决议、公证书等计划申报必须材料，完成项目计划申报材料文件制作。

②交通影响评价

通过对项目建成后的交通出行量进行预测，评价其对周边道路交通的影响，并针对道路交通、公共交通、慢行交通、出入口、停车设施等提出改善建议。

③海绵城市专项研究

根据更新单元发展规模，明确海绵城市建设目标，说明上层次规划和专项规划有关要求和落实情况，进行区域海绵城市的影响评估，并提出相应的改善措施。

④市政专题研究

研究相关市政资料，重点通过市政需求预测，结合规划区的发展条件，提出规划区及周边相应的措施和发展战略，对未来空间发展提出初步布局设想，并形成相关市政研究报告。

⑤建筑物理环境专项研究

以其所处街坊（周边次干道及以上层级道路围合而成的片区）为单位，分析更新单元所在区域环境特征，研究单元的空间组织、建筑布局、场地设计、绿化设置等对区域小气候的影响，参照《深圳市自然通风评估方法》进行风环境模拟评估，依据气象观测数据进行热环境模拟评估；提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案。

以上工作深度及内容按照现行的主管部门要求编制，且满足《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》内容。

以上各部分工作由乙方一、乙方二分别承担，设计成果由乙方一统一协调整理。

第四条　工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行专项规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，规划审批程序较多，预计本项目工作周期约为 两年 （自本协议签订之日起开始计算），各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排（工作日）
1	现状调研	5 个工作日
2	初步沟通	10 个工作日
3	更新单元申报材料制作	20 个工作日
4	更新单元申报	依据政府部门计划安排时间
5	列入城市更新计划	依据政府部门计划安排时间
6	初步专项规划方案沟通	15 工作日
7	初步专项规划方案成果制作	30 工作日
8	区更新局初审	依据政府部门计划安排时间
9	专项规划方案修改上报区更新局	15 工作日
10	各科室沟通协调	依据政府部门计划安排时间
11	专项规划方案修改报区领导小组	依据政府部门计划安排时间

	会议审查	
12	规划草案公示	依据政府部门计划安排时间
13	市建筑与环境艺术委员会 确定成果阶段	依据政府部门计划安排时间

注：甲方需对主要指标及图纸进行确认，乙方必须在收到甲方书面确认函后，方可向甲方提交各阶段成果（包括纸质版、电子版）。

在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。上报审批部门之前的方案调整不超过三次，乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果

（1）项目可行性研究、前期研究、计划申报材料

[√] 技术文件：更新单元规划制定计划申请书、计划申请表、地块现状详细信息一览表、更新意愿汇总表、规划图纸（包括更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图）、项目可行性研究报告、前期研究报告。

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（2）更新单元专项规划:

[√] 管理文件：a.文本　b.图则

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

[√] 技术文件：a.规划研究报告　b.专项研究（含城市设计专项研究、规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性研究）　c.技术图纸

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（3）交通影响专题研究:

[√] 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（4）海绵城市专项研究:

[√] 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（5）市政工程专题研究:

☑ 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

（6）建筑物理环境专项研究:

☑ 技术文件：a.规划研究报告

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求： DOC、JPG、DWG、PPT、SU

在合同履行过程中，因甲方及其他需要增加的中间及最终成果数量由甲方支付成果制作费用。

5.2 最终成果验收合格的标志为：

☑ 以建环委会议通过为准

第六条　合同价款及支付方式

6.1　本项目合同价款总计为人民币叁佰肆拾万元整，小写￥3,400,000.00 元。其中，专项规划基础编制费用为￥1,630,000.00 元整，其它可研、申报材料、前期研究及专项、专题研究费用（以下统称“其它专项/专题研究编制费用”）合计￥1,770,000.00 元整。款项由甲方分别支付给乙方一、乙方二，具体如下：

6.2 由甲方支付给乙方一：

6.2.1 专项规划基础编制费用总计为人民币壹佰陆拾叁万元整，小写￥1,630,000.00 元。此部分费用分 六 期付款：

1) 合同签订后并在甲方要求乙方启动专项规划后且乙方一向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方向乙方一支付专项规划基础编制费用的 20 %作为第一笔款，即人民币叁拾贰万陆仟元整（小写￥326,000.00 元）；

2) 项目更新单元计划公告后且乙方一向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方向乙方一支付专项规划基础编制费用的 10 %作为第二笔款，即人民币壹拾陆万叁仟元整（小写￥163,000.00 元）；

3) 项目纳入更新单元计划后，同时规划方案成果制作完成并经甲方书面确认后，且乙方一向甲方提供同等金额的增值税专用发票之日起十个工作日内，甲方向乙方一支付专项规划基础编制费用的 20%作为第三笔款，即人民币叁拾贰万陆仟元整（小写￥326,000.00 元）；

签订合同各方：

甲　　方：深圳市盛璟置业有限公司（盖章）

单位名称：（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

签订日期：2019 年 4 月 22 日

乙 方 一：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人：

合同联系人：

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行：中国建设银行深圳振华支行

银行帐号：4420-1521-7000-5600-4467

签订日期：2019 年 4 月 22 日

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

乙 方 二：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司（盖章）

法定代表人

或委托代理人：

开户名：深圳市鸿信德建筑规划咨询有限公司

开户行：中国建设银行深圳深南中路支行

账号：4420-1531-0000-5251-2560

签订日期：　　年　　月　　日

附件 4:项目主要成员名单

序号	姓名	职称、资格证书	在本项目中拟任职务
1	陈子阳	城乡规划高级工程师	项目总体协调
2	郭少帆	注册城乡规划师 高级工程师	项目负责人
3	孟洁	注册城乡规划师 高级工程师	项目校对
4	李晓芳	注册城乡规划师 工程师	项目校对
5	陈振东	工程师	规划专业负责人
6	邹志宏	工程师	规划专业负责
7	曾亮	注册城乡规划师 工程师	规划研究
8	刘依淳	注册城乡规划师 工程师	规划研究
9	黄后俊	工程师	规划研究
10	杨越	工程师	规划研究
11	林赠	工程师	规划研究
12	朱广森	建筑设计高级工程师	建筑专业负责人
13	潘春叶	给排水高级工程师	市政专业负责人
14	宋昌林	电气高级工程师	市政专业负责人
15	高婷	交通高级工程师	交通专业负责人

10.2.2 项目批复

深圳市坪山区人民政府

深坪府函〔2021〕126号

坪山区人民政府关于《坪山区坪山街道江岭龙背片区城市更新单元规划》审批情况的通知

区城市更新和土地整备局：

《坪山区坪山街道江岭龙背片区城市更新单元规划》（编制单位：（深圳市建筑设计研究总院有限公司），以下简称《更新单元规划》），已经坪山区2020年第9次城市更新业务会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2021年第20次会议审议通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新，依托周边良好的区域交通、景观条件，将片区建设成配套齐全、环境优美、城站互融，集居住、商业、办公等功能于一体的宜居宜业典范社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。更新单元用地面积148132.0平方米，拆除范围用地面积131210.1平方米，开发建设用地面积83519.0平方米（含划入零星用地3000

3-4.建设用地空间控制图—地下空间控制图（负四层）

4-1.分期实施规划图

4-2.分期实施规划图（一期）

4-3.分期实施规划图（二期）

4-4.分期实施规划图（三期）

深圳市坪山区人民政府

2021年11月1日

坪山工业区城市更新项目用地规划研究服务

10.3坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划

10.3.1 项目合同

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：G3102339

坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划合同

项目名称：坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划

委 托 方（甲方）：深圳市芳吕实业发展有限公司

承 接 方（乙方）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市芳昌实业发展有限公司

承接方(乙方)：深圳市建筑设计研究总院有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》，就甲方委托乙方承担 坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划 任务，双方协商一致，签订本合同。

第一条　项目基本情况

1.1 项目名称：坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划

1.2 项目规模：拆除范围 4.0 公顷（详见附件二：拆除范围图）

第二条　设计依据

☑ 项目委托书

☑ 甲方提交的基础资料（详见附件 一 ：基础资料清单）

☑ 《城市规划编制办法》

☑ 《深圳经济特区城市更新条例》

☑ 《深圳市城市更新办法实施细则》

☑ 《深圳市城市规划标准与准则》

☑ 《深圳市建筑设计管理规定》

☑ 其它国家和深圳地区相关规范

第三条　工作内容

3.1 城市更新单元规划

①文本、图则

②规划研究报告

包括规划功能专项研究、公共服务设施专项研究、经济可行性分析等多项专项研究。

③规划图纸

- 区域位置图
- 现状分析图
- 土地信息核查成果图
- 上层次规划与法定图则规划情况图
- 拆除与建设用地范围图
- 地块划分与指标控制图
- 城市设计分析图
- 慢行系统示意图
- 建设用地空间控制图
- 道路竖向与交通规划图
- 市政工程规划图
- 海绵城市建设规划图
- 分期实施规划图
- 日照分析图
- 规划一张图
- 效果图

④ PPT 汇报文件

3.2 专题/专项研究

3.2.1 交通影响评价专题研究

应当评价现状交通供给条件，根据单元发展规模预测交通需求，说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况，进行交通影响评估并从道路交通、公共交通、慢行交通等方面提出相应的交通改善措施，明确交通设施的种类、数量、分布和规模。应结合交通需求预测，提出公交设施及服务优化措施。

①专题研究报告

②规划图纸

- 区域位置图
- 地块划分与指标控制图
- 规划路网结构示意图
- 影响区域示意图

- 现状晚高峰饱和度示意图
- 规划交通饱和度图
- 到达车流交通组织示意图
- 离开车流交通组织示意图
- 规划交通设施示意图
- 规划道路横断面图

3.2.2 市政工程设施专题研究

应当评估现状水、电、气、环卫、消防等市政设施的设计供给能力和实际运行负荷情况，根据单元发展规模预测设施需求，说明上层次规划和专项规划相关要求和落实情况，进行区域市政设施支撑能力分析及对市政系统的影响评估，并提出相应的改善措施，明确市政基础设施种类、数量、分布、规模，包括场站和管网。在规划路网上，标明各规划市政管线的平面位置，确认规划道路宽度满足市政管线敷设要求。

①专题研究报告

②规划图纸

- 区域位置图
- 总平面布局示意图
- 给水工程规划图
- 雨水工程规划图
- 污水工程规划图
- 电力工程规划图
- 电信工程规划图
- 燃气工程规划图

3.2.3 城市设计专项研究

按详细蓝图深度落实、深化上层次规划中有关城市设计内容对更新单元的控制要求，衔接《深标》关于城市设计与建筑控制的要求，落实海绵城市和绿色建筑的相关建设要求，结合历史文化保护要求，以次干道围合的街区作为更新单元城市设计研究的最小范围，分析单元的环境特征、景观特色要素及空间关系，重点针对城市空间组织、公共空间控制、慢行系统组织、建筑形态控制等内容进行深入研究，明确城市设计要素和控制要求。

3.2.4 建筑物理环境专项研究

应以更新单元所处街坊为单位，分析其所在区域环境特征，研究单元的空间组织、建筑布局、场地设计、绿化设置等对区域小气候的影响，参照《深圳市自

然通风评估方法》进行风环境模拟评估，依据气象观测数据进行热环境模拟评估；提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境的方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑、建筑节能等的具体措施。

3.2.5 海绵城市建设专项研究

评估现状水文地质条件，如地下水位、水质、地质土壤及其渗透性能、内涝灾害等情况，根据更新单元发展规模，明确海绵城市建设目标，说明上层次规划和专项规划的相关要求和落实情况，进行区域海绵城市的影响评估，并提出相应的改善措施。

a. 落实上层次规划和专项规划中确定的区域排水防涝、合流制污水溢流污染控制、雨水调蓄等设施的建设和河湖水系的生态修复要求。

b. 明确地块的海绵城市控制目标和引导性指标。

c. 结合总平图，合理布局主要海绵设施。

①专项研究报告

②技术图纸

- 项目总平面图
- 项目雨水系统图
- 项目汇水分区图
- 项目海绵设施布局图

3.2.6 生态修复专项研究

评估更新单元及周边生态要素，包括土地、水体（地表水、地下水）、绿地、山体等，分析现状生态环境质量和存在问题。结合上位规划和相关规划要求，依据生态本底评估结果，确定各类生态要素的核心问题。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于目标导向确定符合用地功能的土地质量修复目标和具体指标，基于问题导向确定其他各类生态要素的修复目标和具体指标，提出生态修复方案。

编制生态修复方案应落实绿地、水系、海绵城市等相关规划要求，衔接其他相关专项或专题研究，确定规划设计阶段各生态要素修复的重点内容和具体方案，并提出项目建设管理过程中生态修复工程实施及保障措施的建议。

生态修复方案应衔接以下内容：

a. 海绵城市专项研究中年径流总量控制率、面源污染控制等相关内容；

b. 城市设计专项研究中城市意象特征、景观设计、空间组织布局等相关内容；

c. 规划功能专项研究中用地性质改变对土壤修复的要求等。

3.2.7 水资源论证专项研究

分析规划范围内供水量、用水量、污水排放量，分析区域污染源、主要污染

物和主要控制断面水质状况及变化趋势。分析范围内水资源开发利用现状、产业结构和用水结构现状，分析区域节水潜力。

3.2.8 建筑废弃物及土石方平衡研究

按照相关规定要求，对原有建筑物拆除产生的建筑垃圾和建设产生的土方提出处理措施，并估算需外运的土方量。在进行竖向设计时，应尽量结合地形地貌进行考虑，减少土石方外排量。

包含项目用地沿线设计标高与周边道路设计标高的关系、建筑物布置与项目用地等高线的关系、土方量估算及土方就地平衡措施。

3.2.9 区域能源综合利用专项研究

根据《关于在城市更新单元专项规划中增设区域能源综合利用专篇的通知》（2022年12月颁布），要求新增区域能源综合利用专题研究。

能源供应分析：对项目的能源消耗水平做出评估，供水情况，供电情况、燃气情况等。

建设方案分析：主要通过对项目内的节能措施提出建议方案，包含暖通系统节能、供配电系统节能、智能节能技术、照明系统节能、给排水系统节能、插座系统节能、充电桩系统节能评估、燃气系统节能、光伏一体化节能、绿化节能新型垃圾分类收集方案等。

3.2.10 建筑概念设计方案

在城市设计方案的基础上进行曾屋片区的建筑形态及空间概念研究，结合建筑设计规范标准，对建筑总平面布局、空间形态、公共空间、重点空间人视场景进行研究。提交鸟瞰效果图、人视效果图、方案生成分析图。（待方案确定后提供2-3张效果图。）

以上工作深度及内容按照《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》2018年9月版本内容。

历史文化资源及现状树木调查、历史文化保护与利用专项研究、地质灾害评估等由甲方另行委托。

第四条　工作进度及阶段成果要求

项目由于需要进行计划申报和更新单元规划的审批，需要处理和协调的问题较为复杂，审批程序较多，预计各阶段时间分配与整体进度如下：

项目进度安排表

序号	工作阶段	时间安排（工作日）

1	现状调研	甲方通知之日起 5 个工作日
2	初步方案研究	甲方通知之日起 15 个工作日
3	初步方案沟通	依据甲方安排时间
4	区城市更新和土地整备局沟通协调	依据政府部门计划安排时间
5	更新单元规划方案修改上报区城市更新和土地整备局	依据政府部门计划安排时间
6	区城市更新和土地整备局审查并转相关部门征求意见	依据政府部门计划安排时间
7	局业务会	依据政府部门计划安排时间
8	局长办公会	依据政府部门计划安排时间
9	重大办会、党组会等	依据政府部门计划安排时间
10	区领导小组会审议	依据政府部门计划安排时间
11	规划草案公示	30 个自然日
12	公示后成果修改	甲方通知之日起 10 个工作日
13	图则委审批	依据政府部门计划安排时间
14	最终成果完善提交存档成果，取得项目单元规划批复文件	甲方通知之日起 15 个工作日

注：甲方需对主要指标及图纸进行确认，乙方必须在收到甲方书面确认函后，方可向甲方提交各阶段成果（包括纸质版、电子版）。

各阶段乙方须提交的成果及成果提交的时间以甲方通知为准。在合同履行过程中，在必要情况下，经双方协商一致，可对上述工作进度和阶段成果要求进行调整，并将最终成果提交日期顺延。上报审批部门之前的方案调整不超过三次，乙方提交阶段成果后，应当得到甲方书面确认方可开始下一阶段的工作。正式稿提交后，项目审批时间则以政府安排为准。

第五条　成果及验收方式

5.1 成果构成如下

☑ 文本、规划报告、专项/专题（包括图纸）

数量：中间成果 8 套，最终成果 12 套

☑ 以上文件的电子档案 2 套　　格式要求：DOC、JPG、DWG

5.2 在合同履行过程中，因项目审查及甲方需要增加的中间及最终成果数量由甲方支付成果制作费用。

5.3 最终成果验收合格的标志为：

☑ 政府审查批准（以图则委会议通过为准）

第六条　合同价款及支付方式

6.1 本项目合同价款总计为人民币贰佰贰拾万元整，小写¥2,200,000.00元。其中不含增值税总价为：¥2,075,471.69元；增值税税率：6%，乙方在申请合同付款时，需提供等额符合国家税法要求的有效发票方可付款。

6.2 费用分五期付款：

1) 合同签订后，甲方应在十五个工作日内向乙方支付设计费的 20 %作为第一笔款，即¥440,000.00 元；

2) 规划方案初步成果制作完成，经甲方书面确认且上报区更新和土地整备局后十五个工作日内，甲方支付乙方设计费的20%作为第二笔款，即¥440,000.00 元；

3) 规划方案经区城市更新和土地整备局局长办公会审查通过后十五个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第三笔款，即¥440,000.00 元；

4) 规划方案经区城市更新工作领导小组会议审议通过后十五个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第四笔款，即¥440,000.00 元；

5) 规划方案经图则委会议审批通过后十五个工作日内，甲方支付乙方设计费的 20 %作为第五笔款，即¥440,000.00 元。

6.3 以上各阶段付费前，乙方应提供相应阶段的等额合法有效的发票，否则甲方有权相应延迟付款。开具发票类型：

□增值税专用发票/ □增值税普通发票

6.4 甲方开票信息如下：

名称：深圳市芳昌实业发展有限公司

纳税人识别码：91440300752505773X

地址、电话：深圳市南山区学府路怡景阁 29A 房

联系电话：0755-86395777

开户行：招商银行深圳南山支行

银行账号：755934677110802

6.5 乙方指定收款账户信息如下：

开户名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

纳税识别号：91440300192244260B

注册地址：深圳市福田区振华路八号

公司电话： 0755-83785351

开户银行： 中国建设银行股份有限公司深圳振华支行

13.4 本合同的附件与本合同具有同等法律效力。双方来往的传真、电报、会议纪要等，经双方协商认可后，均可视为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

13.5 本合同未尽事宜，由双方协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议必须以书面形式并经双方签字盖章后方能生效。

13.6 本合同一式 拾 份，甲方 伍 份，乙方 伍 份。

第十四条 名词解释

双方确定：本合同及相关附件中所涉及的有关名词和技术术语，其定义和解释如下：

1）本合同中的书面文件是指：直接送达的书面文件、通过邮局送达的挂号信。

2）本合同所指不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

（以下正文空白）

签订合同各方：

甲　　方：深圳市方昌实业发展有限公司

单位名称：（盖章）

法定代表人

或委托代理人：（签字）

签订日期：　　年　　月　　日

乙　　方：深圳市建筑设计研究总院有限公司（盖章）

单位名称：（盖章）

法定代表人

或委托代理人：（签字）

开户名称：

开户银行：

银行帐号：

合同联系人：

签订日期：2023 年 8 月　　日

开户银行：建行振华支行
银行账号：44201521700056004467
企业电话：0755-83785462
企业地址：福田区振华路八号设计大厦

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

附件四:项目组成员名单

序号	专业分工	姓名	职称	工作年限
1	项目总体协调	陈子阳	高级工程师	18 年
2	项目跟踪协调 政策把控	郭少帆	高级工程师 注册规划师	16 年
3	项目校对	李晓芳	工程师	27 年
4	规划专业负责	邱海兵	工程师	12 年
5	规划专业负责	雷文俊	助理工程师	8 年
6	项目主创	栗冰	助理工程师	5 年
7	项目主创	李金旺	助理工程师	4 年
8	给排水专业负责人	潘春叶	高级工程师	20 年
9	市政电专业负责人	宋昌林	高级工程师	32 年
10	市政交通专业负责人	高婷	高级工程师	15 年

10.3.2 项目批复

深圳市坪山区人民政府

深坪府函〔2024〕161号

坪山区人民政府关于《坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划》审批情况的通知

市规划和自然资源局坪山管理局：

《坪山区马峦街道曾屋片区城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经坪山区城市更新和土地整备工作领导小组第9次工作会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2024年第17次会议审议通过。现就批准情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标。通过城市更新激活片区发展，打造融合“品质生活、完善配套、休闲服务”于一体的大山湖水岸活力社区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。更新单元用地面积51289.4平方米，扣除范围用地面积40361.0平方米，其中开发建设用地面积28005.9平方米（含划入零星用地3000.0平方米）。规划容积169840平方米，其中住宅142970平方米（含政府配租的保障性租赁住房19460平方米），商业、

请你局按照以上意见及要求加强组织协调与监管工作，统筹协调涉及本更新项目的道路、给排水、电力、燃气、防洪等市政设施，保证更新单元规划的全面实施。

特此通知。

附件：1. 拆除与建设用地范围图

2. 地块划分与指标控制图

3. 建设用地空间控制图—地上、地下空间控制图

4. 分期实施规划图

深圳市坪山区人民政府

2024 年 12 月 30 日

抄送：市城市更新局。

11　拟派本项目管理班子配备

拟派本项目管理班子配备

序号	职务	姓名	学历	执业资格	职称及专业	社保情况
~~1.~~	项目负责人	郭少帆	本科	1600101105509 GH20164402132	城乡规划高级工程师 注册城乡规划师	深圳市建筑设计研究总院有限公司
2.	规划专业负责人	陈振东	本科	1803003015494	城乡规划中级工程师	深圳市建筑设计研究总院有限公司
3.	交通专业负责人	高婷	本科	1703001003794 GH20204410996	交通运输规划高级工程师 注册城乡规划师	深圳市建筑设计研究总院有限公司
4.	项目总体协调	陈子阳	本科	1703001004010	城乡规划高级工程师	深圳市建筑设计研究总院有限公司
5.	项目校对	李晓芳	本科	GH20084401179	城乡规划中级工程师	深圳市建筑设计研究总院有限公司
6.	规划研究	黄后俊	本科	2303003148823	城乡规划中级工程师	深圳市建筑设计研究总院有限公司
7.	规划研究	罗志	本科	2403003216903	城乡规划中级工程师	深圳市建筑设计研究总院有限公司
8.	规划研究	林赠	本科	2303003148645	城乡规划中级工程师	深圳市建筑设计研究总院有限公司

11.1项目负责人-郭少帆资质证书

11.1.1 城市规划-毕业证



普通高等学校

毕业证书

学生 郭少帆 性别女，一九八三年 十 月二十四日生，于二〇〇二年九 月至二〇〇六年 六 月在本校 园林（城市规划） 专业四 年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：仲恺农业技术学院 校（院）长：崔英德

证书编号：113471200605000107 二〇〇六年 六 月二十四日

查询网址：http://www.chsi.com.cn 中华人民共和国教育部监制

11.1.2 城乡规划高级工程师



照片

郭少帆 于二〇一五 年十二 月，经 深圳市建筑专业高级专业技术资格第一 评审委员会评审通过，具备 规划高级工程师 资格。特发此证

广东省专业技术资格证 专用章

粤高职证字第 1600101105509 号

深圳市人力资源和社会保障局 发证机关：

二〇一六 年 壹十 日

11.1.3 注册证



中华人民共和国注册城乡规划师

注册证书

本证书依法由中国城市规划协会批准颁发，表明持证人具备注册城乡规划师执业能力，准予注册。

姓　　名：郭少帆　　身份证件号码：440583198310242846

工作单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

证书编号：GH20164402132　　证书有效期：2028年07月29日

发证日期：2025年07月30日

中国城市规划协会

此电子证书仅供参考，证书有效性以网站查询验证为准，请扫描左侧二维码或访问中国城市规划协会官方网站（www.cacp.org.cn）查询

11.1.4 社保资料

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：郭少帆　　社保电脑号：610224696　　身份证号码：440583198310242846　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　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
2026	01	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	02	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	03	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	04	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	05	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	06	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	07	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	08	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	09	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
合计				10710.0	5040.0			3780.0	1260.0			315.0		252.0		504.0	126.0

社保费缴纳清单 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339282809e6ec4b0 ）核查，验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单 证明专用章
打印日期：2026年10月8日

11.2规划负责人-陈振东资质证书

11.2.1 城市规划-毕业证



普通高等学校

毕业证书

学生陈振东　性别男，一九八六年十　月五　日生，于二〇〇五　年

九　月至二〇一〇　年　六　月在本校城市规划　专业

五　年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校　名：福建工程学院　校(院)长：

证书编号：103881201005000105　二〇一〇　年　六　月二十四日

查询网址：http://www.chsi.com.cn　中华人民共和国教育部监制

11.2.2 中级城乡规划工程师



照片

陈振东 于 二〇一七 年 十二 月，经 深圳市建筑专业中级专业技术资格第一 评审委员会评审通过，城乡规划 具备 工程师 资格，特发此证

广东省专业技术资格证 专用章

粤中职证字第 1803008015494 号

深圳市人力资源和社会保障局 发证机关

二〇一八 年 五 月 十七 日

11.2.3 社保资料

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈振东　　社保电脑号：626259117　　身份证号码：350525198610055676　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　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
2026	01	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	02	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	03	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	04	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	05	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	06	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	07	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	08	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	09	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
合计				10710.0	5040.0			3780.0	1260.0			315.0		252.0		504.0	126.0

社保费缴纳清单 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339282809e843b2z ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局
打印日期：2026年10月8日

社保费缴纳清单 证明专用章

11.3交通专业负责人-高婷资质证书

11.3.1 毕业证



11.3.2 交通运输规划高级工程师



11.3.3 注册城乡规划师



11.3.4 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：高婷　　社保电脑号：616907096　　身份证号码：420502198304030642　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　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
2026	01	705116	6533.0	1110.61	522.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6533	26.13	6533	52.26	13.07
2026	02	705116	6533.0	1110.61	522.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6533	26.13	6533	52.26	13.07
2026	03	705116	6533.0	1110.61	522.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6533	26.13	6533	52.26	13.07
2026	04	705116	6533.0	1110.61	522.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6533	26.13	6533	52.26	13.07
2026	05	705116	6533.0	1110.61	522.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6533	26.13	6533	52.26	13.07
2026	06	705116	6533.0	1110.61	522.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6533	26.13	6533	52.26	13.07
2026	07	705116	6533.0	1110.61	522.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6533	26.13	6533	52.26	13.07
2026	08	705116	6533.0	1110.61	522.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6533	26.13	6533	52.26	13.07
2026	09	705116	6533.0	1110.61	522.64	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6533	26.13	6533	52.26	13.07
合计				9995.49	4703.76			3632.58	1210.86			302.76		235.17		470.34	117.63

社保费缴纳清单 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 3392828f9eaa3a7k ）核查，验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年10月12日

社保费缴纳清单 证明专用章

11.4陈子阳资质证书

11.4.1 毕业证



普通高等学校

毕业证书

学生 陈子阳 性别 男 ，一九八零年六 月十八日生，于一九九九年 九 月至二零零四年 七 月在本校 城市规划 工商管理 专业 五 年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：郑州大学 校（院）长：

证书编号：104591300405007753 二零零四 年 七 月 一 日

查询网址：http://www.chsi.com.cn 中华人民共和国教育部监制

11.4.2 城市规划高级工程师



照片

陈子阳 于二〇一六 年十二月，经 深圳市建筑专业高级专业技术资格第一评审委员会评审通过，具备 城乡规划 高级工程师 资格。特发此证

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

二〇一七 年 四 月 二十五 日

广东省专业技术资格证 专用章

粤高职证字第 17030010040010号

11.4.3 社保资料

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈子阳　　社保电脑号：605220788　　身份证号码：412822198006180538X　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　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
2026	01	705116	21133.0	3592.61	1690.64	1	21133	1267.98	422.66	1	21133	105.67	21133	84.53	21133	169.06	42.27
2026	02	705116	21133.0	3592.61	1690.64	1	21133	1267.98	422.66	1	21133	105.67	21133	84.53	21133	169.06	42.27
2026	03	705116	21133.0	3592.61	1690.64	1	21133	1267.98	422.66	1	21133	105.67	21133	84.53	21133	169.06	42.27
2026	04	705116	21133.0	3592.61	1690.64	1	21133	1267.98	422.66	1	21133	105.67	21133	84.53	21133	169.06	42.27
2026	05	705116	21133.0	3592.61	1690.64	1	21133	1267.98	422.66	1	21133	105.67	21133	84.53	21133	169.06	42.27
2026	06	705116	21133.0	3592.61	1690.64	1	21133	1267.98	422.66	1	21133	105.67	21133	84.53	21133	169.06	42.27
2026	07	705116	21133.0	3592.61	1690.64	1	21133	1267.98	422.66	1	21133	105.67	21133	84.53	21133	169.06	42.27
2026	08	705116	21133.0	3592.61	1690.64	1	21133	1267.98	422.66	1	21133	105.67	21133	84.53	21133	169.06	42.27
2026	09	705116	21133.0	3592.61	1690.64	1	21133	1267.98	422.66	1	21133	105.67	21133	84.53	21133	169.06	42.27
合计				32333.49	15215.76			11411.82	3803.94			951.03		760.77		1521.54	380.43

社保费缴纳清单 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339282809e6cb146 ）核查，验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年10月8日

11.5李晓芳资质证书

11.5.1 城市规划-毕业证



普通高等学校

毕业证书

中华人民共和国国家教育委员会印制

NO. 0747879

学生 李晓芳 性别 女 现年 20 岁

于一九九二年九月至一九九五年 六 月在

本校 城市规划 专业

叁 年制专科学习，修完教学计划规定的

全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名

校(院)长

一九九五年 六 月 卅 日

证书编号：95085

11.5.2 城乡规划注册证书



中华人民共和国注册城乡规划师

注册证书

本证书依法由中国城市规划协会批准颁发，表明持证人具备注册城乡规划师执业能力，准予注册。

姓　　名：李晓芳　　身份证件号码：433023197412100024

工作单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

证书编号：GH20084401179　　证书有效期：2028年02月27日

发证日期：2025年02月28日

中国城市规划协会

此电子证书仅供参考，证书有效性以网站查询验证为准，请扫描左侧二维码或访问中国城市规划协会官方网站（www.cacp.org.cn)查询

11.5.3 规划工程师


广东省专业技术资格证
专用章
粤中职证字第1100102097399 号
李晓芳 于二〇一一年
十二月，经 深圳市建筑
工程技术工程师资格第一
评审委员会评审通过，
具备规划工程师
资格，特发此证
发证机关：深圳市人力资源和社会保障局
二〇一一年 五 月二十八日

11.5.4 社保资料

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李晓芳　　社保电脑号：601322992　　身份证号码：433023197412100024　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　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
2026	01	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	02	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	03	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	04	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	05	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	06	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	07	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	08	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2026	09	705116	7000.0	1190.0	560.0	1	7000	420.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
合计				10710.0	5040.0			3780.0	1260.0			315.0		252.0		504.0	126.0

社保费缴纳清单 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339282809e6fe211 ）核查，验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年10月8日

11.6黄后俊资质证书

11.6.1 城市规划-毕业证



普通高等学校

毕业证书

学生 黄后俊 性别 男，一九九二 年 二 月 十八 日生，于 二〇一二 年 九 月至 二〇一六 年 七 月在本校 城市规划 专业 四 年制 本 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：华北水利水电大学 校（院）长：刘文锴

证书编号：100781201605002007 二〇一六 年 七 月 一 日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：http://www.chsi.com.cn

11.6.2 中级规划工程师



广东省职称证书

白华工业区控规项目用地规划研究服务

姓　　名：黄后俊

身份证号：340822199202182211

职称名称：工程师

专　　业：城乡规划

级　　别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月14日

评审组织：深圳市国土空间规划专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003148823

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年08月01日

广东省职称证书 专用章

查询网址：http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc

11.6.3 社保资料

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：黄后俊　　社保电脑号：644399909　　身份证号码：340822199202182211　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　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
2026	01	705116	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	02	705116	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	03	705116	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	04	705116	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	05	705116	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	06	705116	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	07	705116	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	08	705116	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	09	705116	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
合计				9180.0	4320.0			3632.58	1210.86			302.76		216.0		432.0	108.0

社保费缴纳清单 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339282809e854b41 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局
打印日期：2026年10月8日

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

11.7罗志资质证书

11.7.1 城市规划-毕业证



普通高等学校

毕业证书

学生 罗志 性别男，一九九二 年 三 月二十一 日生，于

二〇一〇 年 九 月至二〇一五 年 六 月在本校 城市规划

专业五 年制本 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名 湖南城市学院 校（院）长：李建奇

证书编号：115271201505000111 二〇一五 年 六 月二十六日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：http://www.chsi.com.cn

11.7.2 中级规划工程师

广东省职称证书



姓　　名：罗志

身份证号：430124199203216272

职称名称：工程师

专　　业：城乡规划

级　　别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月26日

评审组织：深圳市国土空间规划专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003216903

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年9月14日

白华工业园区新项目用地规划研究报告

11.7.3 社保资料

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：罗志　　社保电脑号：642858713　　身份证号码：430124199203216272　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　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
2026	01	705116	6000.0	960.0	480.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	02	705116	6000.0	960.0	480.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	03	705116	6000.0	960.0	480.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	04	705116	6000.0	960.0	480.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	05	705116	6000.0	960.0	480.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	06	705116	6000.0	960.0	480.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	07	705116	6000.0	960.0	480.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	08	705116	6000.0	960.0	480.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2026	09	705116	6000.0	960.0	480.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	48.0	12.0
合计				8640.0	4320.0			908.19	302.76			302.76		216.0		432.0	108.0

社保费缴纳清单 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339282809e869f82 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局
打印日期：2026年10月8日
社保费缴纳清单 证明专用章

11.8林赠资质证书

11.8.1 城市规划-毕业证



普通高等学校

毕业证书

学生 林赠 性别女， 1994 年 10 月 6 日生，于 2012 年 9 月至 2017 年 6 月在本校 城市规划 专业 五 年制 本 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：东北林业大学 校（院）长：李斌之印

证书编号:102251201705003113 二〇一七年 六 月 二十八日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：http://www.chsi.com.cn

11.8.2 中级城乡规划工程师



广东省职称证书

白华工业区城市更新项目用地规划研究报告

姓　　名：林赠

身份证号：43132119941006004X

职称名称：工程师

专　　业：城乡规划

级　　别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月14日

评审组织：深圳市国土空间规划专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003148645

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年08月01日

广东省职称证书 专用章

查询网址：http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc

11.8.3 社保资料

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：林赠　　社保电脑号：646965580　　身份证号码：431321199410060O4X　　页码：1

参保单位名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　单位编号：705116　　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
2026	01	705116	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	20.4	5100	40.8	10.2
2026	02	705116	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	20.4	5100	40.8	10.2
2026	03	705116	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	20.4	5100	40.8	10.2
2026	04	705116	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	20.4	5100	40.8	10.2
2026	05	705116	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	20.4	5100	40.8	10.2
2026	06	705116	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	20.4	5100	40.8	10.2
2026	07	705116	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	20.4	5100	40.8	10.2
2026	08	705116	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	20.4	5100	40.8	10.2
2026	09	705116	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	20.4	5100	40.8	10.2
合计				7803.0	3672.0			3632.58	1210.86			302.76		183.6		367.2	91.8

社保费缴纳清单 证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验真码（ 339282809e85c8b7 ）核查，验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
705116	深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单 证明专用章
打印日期：2026年10月8日

12　投标人近三年纳税及营收情况

12.12023 年

12.1.1 企业纳税

中华人民共和国
税收完税证明

（240）　深税证明 2401622944

税务机关	国家税务总局深圳市税务局	填发日期	2024-01-17
纳税人名称	深圳市建筑设计研究总院有限公司	纳税人识别号	91440300192244260B

深圳市建筑设计研究总院有限公司在2023-01-01至2023-12-31期间(税款缴退时间)在我局纳税记录如下：

一、已缴税费情况：

序号	征收项目	自缴税费	自缴税费(退)	代扣(收)代缴税费	代扣(收)代缴税费(退)
1	城市维护建设税	1904222.82	1973.21	-	-
2	房产税	1100878.19	-	-	-
3	残疾人就业保障金	535399.64	-	-	-
4	增值税	27203183.48	28188.68	3396.23	-
5	企业所得税	8833058.29	-	-	-
6	城镇土地使用税	85491.00	-	-	-
7	印花税	477112.81	-	-	-
8	教育费附加	816095.50	845.66	-	-
9	地方教育附加	544063.67	563.77	-	-
10	其他收入	4352165.84	-	-	-

合计：自缴税费合计（扣减已退）45,820,099.92元，代扣（收）代缴税费（扣减已退）合计3,396.23元
其中，自缴税款（扣减已退）39,573,784.70元

以上自缴税费（扣减已退），按所属期统计如下：2023年36,410,398.1元,2022年9,409,701.82元。

二、已退税费情况：

（一）出口货物增值税“免抵”税额调库0元（零元整），未包含在上表的“自缴税费（退）”中。

（二）除出口退税以外的各类退税费0.00元（零元整）。

（三）上表“自缴税费（退）”列未在“自缴税费”列中扣减，“代扣（收）代缴税费（退）”列未在“代扣（收）代缴税费”列中扣减。

三、欠缴税费情况：

截至2024年01月17日 09时51分48秒，欠缴税费0元（零元整）。

妥善保管　手写无效

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

1/2页

金额合计（大写）	肆仟伍佰捌拾贰万零玖拾玖元玖角贰分	￥45,820,099.92

税务机关（盖章）　国家税务总局深圳市税务局 01-(1) 业务专用章　备注：汇总开具　填票人　电子税务局

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证

12.1.2 审计报告

深圳市建筑设计研究总院有限公司

审计报告

鹏盛审字[2024]00234 号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

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24OYKGWVN1

深圳市建筑设计研究总院有限公司

审计报告及财务报表

（2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止）

白华工业区城市更新项目用地规划研究服务

目　　录　　页　次

一、	**审计报告**	1-3
二、	**已审财务报表**	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
三、	**财务报表附注**	1-46

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
Pengsheng Certified Public Accountants（Special General Partnership）

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101室
邮政编码：518000
电话： 0755-82949959 传真：0755-82926578

深圳工业区城市更新项目用地测绘报告

审 计 报 告

鹏盛审字[2024]00234号

深圳市建筑设计研究总院有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及公司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“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的其他责任。

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、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误导致的重大错报。

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（如适用），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。

四、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的过程中，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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。我们的结论基于截至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。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）深圳市轨道交通四期项目用地规划调整服务

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

欧阳春竹

中国·深圳　　中国注册会计师：

肖慧斌

2024 年 3 月 19 日

合并资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	168,115,594.75	157,828,276.26	207,559,845.65	196,400,799.85
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据			-	7,075,607.15	7,075,607.15
应收账款	五、2	296,920,388.07	283,382,369.86	335,078,764.91	306,888,461.24
应收款项融资					
预付款项	五、3	50,691,829.04	46,920,385.50	60,501,635.78	48,657,805.29
应收资金集中管理款					
其他应收款	五、4	789,587,113.42	801,695,782.76	785,208,142.06	802,453,829.95
其中：应收股利					
存货	五、5	48,745,855.77	8,775,323.06	26,043,995.84	8,775,323.06
其中：原材料		10,990,158.25		2,595,779.05	
库存商品(产成品)		8,453,208.85		4,166,418.07	
合同资产	五、6	395,174,098.81	395,174,098.81	349,846,572.69	348,535,776.22
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、7	32,428.56	-	759,709.99	418,259.89
流动资产合计		1,749,267,308.44	1,693,776,236.25	1,772,074,274.07	1,719,205,862.65
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资			11,871,390.00		7,450,000.00
其他权益工具投资	五、8	1,750,338.20	1,750,338.20	1,813,875.35	1,813,875.35
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、9	916,640.00	916,640.00	969,683.49	969,683.49
固定资产	五、10	45,556,858.29	41,904,642.38	59,211,718.35	48,763,544.20
其中：固定资产原价		186,353,878.65	180,634,457.43	192,029,300.27	179,392,200.63
累计折旧		140,797,020.36	138,729,815.05	132,817,581.92	130,628,656.43
固定资产减值准备					
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、11	12,771,875.60	7,017,994.38	20,025,780.59	19,050,802.08
无形资产	五、12	14,685,459.57	11,610,525.68	16,805,418.46	13,221,924.69
开发支出	五、13	33,886,923.52	20,542,761.69	12,785,053.27	5,503,173.03
商誉					
长期待摊费用	五、14	9,467,629.09	9,182,447.98	13,363,239.13	13,122,970.84
递延所得税资产	五、15	19,246,225.06	19,128,240.94	17,831,392.61	17,791,043.55
其他非流动资产					
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		138,281,949.33	123,924,981.25	142,806,161.25	127,687,017.23
资产总计		1,887,549,257.77	1,817,701,217.50	1,914,880,435.32	1,846,892,879.88

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位:深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年12月31日　　单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、16	14,000,000.00		6,443,500.96	
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五、17	73,321,557.71	71,890,007.70	82,481,744.64	76,981,762.30
预收款项	五、18	2,434,970.62	199,000.00	239,226.41	239,226.41
合同负债	五、19	576,858,786.41	576,468,138.19	777,860,458.50	777,592,874.43
应付职工薪酬	五、20	161,354,028.61	154,068,044.70	174,580,171.56	168,739,165.79
应交税费	五、21	30,332,872.88	29,982,228.44	35,353,895.29	33,098,327.28
其他应付款	五、22	647,199,839.93	641,716,907.42	436,412,631.33	431,595,375.09
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99	15,645.99	15,645.99
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		1,505,502,056.16	1,474,324,326.45	1,513,371,628.69	1,488,246,731.30
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	五、23	13,530,414.33	7,805,214.78	21,452,038.32	20,460,744.91
长期应付款	五、24	4,445,774.16	667,942.72	5,056,315.81	1,519,388.34
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五、25	3,500,000.00	3,500,000.00		-
递延所得税负债	五、26	21,560.85		9,749.86	
其他非流动负债					
非流动负债合计		21,497,749.34	11,974,157.50	26,518,103.99	21,980,133.25
负债合计		1,526,999,805.50	1,486,298,483.95	1,539,889,732.68	1,510,226,864.55
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）	五、27	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、28	22,494,126.13	18,089,722.79	22,311,738.87	18,089,722.79
减：库存股					
其他综合收益	五、29	1,445,300.13	1,445,300.13	1,508,837.28	1,508,837.28
其中：外币报表折算差额					
专项储备					
盈余公积	五、30	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金		37,475,000.00	37,475,000.00	37,475,000.00	37,475,000.00
任意公积金		2,525,000.00	2,525,000.00	2,525,000.00	2,525,000.00
未分配利润	五、31	210,403,404.33	191,867,710.63	221,024,451.74	197,067,455.26
归属于母公司股东所有者权益合计		354,342,830.59	331,402,733.55	364,845,027.89	336,666,015.33
少数股东权益		6,206,621.68		10,145,674.75	
所有者权益（或股东权益）合计		360,549,452.27	331,402,733.55	374,990,702.64	336,666,015.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,887,549,257.77	1,817,701,217.50	1,914,880,435.32	1,846,892,879.88

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入		1,712,517,004.46	1,677,294,966.18	2,071,227,723.18	1,996,726,821.45
其中：营业收入	五、32	1,712,517,004.46	1,677,294,966.18	2,071,227,723.18	1,996,726,821.45
△利息收入					
△手续费及佣金收入					
二、营业总成本		1,688,105,235.63	1,643,548,309.57	1,961,634,456.78	1,896,124,180.64
其中：营业成本	五、32	1,498,824,688.32	1,466,960,333.17	1,789,123,150.92	1,736,731,181.68
税金及附加	五、33	8,810,378.10	8,601,418.33	10,051,438.55	9,963,239.62
销售费用	五、34	42,539,136.42	39,964,113.20	27,972,578.84	24,636,791.77
管理费用	五、35	78,401,485.34	71,000,499.53	87,639,295.36	79,042,239.43
研发费用	五、36	80,151,723.10	79,163,382.58	68,830,652.81	68,830,652.81
财务费用	五、37	-20,622,175.65	-22,141,437.24	-21,982,659.70	-23,079,924.67
其中：利息费用		1,586,785.44	899,885.71	2,151,416.69	1,568,314.69
利息收入		-22,378,183.93	-23,191,607.98	-24,494,388.45	-24,993,132.06
汇兑净损失（净收益以"-"号填列）					
其他					
加：其他收益	五、38	10,140,929.03	10,017,216.85	4,530,466.54	4,289,745.70
投资收益（损失以"-"号填列）			307,315.62		264,880.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
△汇兑收益（损失以"-"号填列）					
净敞口套期收益（损失以"-"号填列）					
公允价值变动收益（损失以"-"号填列）					
信用减值损失（损失以"-"号填列）	五、39	-9,408,297.82	-8,914,649.26	-47,831,801.04	-47,527,512.42
资产减值损失（损失以"-"号填列）					
资产处置收益（损失以"-"号填列）	五、40	163,630.62	163,630.62	-21,945.43	-21,945.43
三、营业利润（亏损以"-"号填列）		25,308,030.86	35,320,170.44	66,269,986.47	57,607,808.99
加：营业外收入	五、41	1,488,055.10	1,388,054.19	7,467,689.14	7,467,688.49
其中：政府补助		268,283.60	268,283.60	223,155.00	223,155.00
减：营业外支出	五、42	3,758,886.83	2,754,914.05	230,368.68	229,205.30
四、利润总额（亏损总额以"-"号填列）		23,037,199.13	32,953,310.58	73,507,306.93	64,846,292.18
减：所得税费用	五、43	8,041,854.04	9,153,933.08	2,636,225.07	744,716.13
五、净利润（净亏损以"-"号填列）		14,995,345.09	23,799,377.50	70,871,081.86	64,101,576.05
（一）按经营持续性分类					
1.持续经营净利润（净亏损以"-"号填列）		14,995,345.09	23,799,377.50	70,871,081.86	64,101,576.05
2.终止经营净利润（净亏损以"-"号填列）					
（二）按所有权归属分类					
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以"-"号填列）		18,378,074.72	23,799,377.50	68,627,805.32	64,101,576.05
2.少数股东损益（净亏损以"-"号填列）		-3,382,729.63		2,243,276.54	
六、其他综合收益的税后净额		-1,611,537.15	-1,611,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-1,611,537.15	-1,611,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-1,611,537.15	-1,611,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
（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					
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-63,537.15	-63,537.15	5,595,557.43	5,595,557.43
（4）企业自身信用风险公允价值变动					
（5）其他		-1,548,000.00	-1,548,000.00		
2.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）其他债权投资公允价值变动					
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
（4）其他债权投资信用减值准备					
（5）现金流量套期储备					
（6）外币财务报表折算差额					
（7）其他					
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额		13,383,807.94	22,187,840.35	76,466,639.29	69,697,133.48
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		16,766,537.57	22,187,840.35	74,223,362.75	69,697,133.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-3,382,729.63		2,243,276.54	

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位:深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：		——		——
销售商品、提供劳务收到的现金	961,663,295.96	902,613,524.37	1,440,555,966.61	1,383,816,182.69
收到的税费返还	1,339,509.71	213,860.52	491,740.84	491,740.84
收到其他与经营活动有关的现金	486,516,663.30	476,800,211.26	389,157,615.33	381,367,577.07
经营活动现金流入小计	1,449,519,468.97	1,379,627,596.15	1,830,205,322.78	1,765,675,500.60
购买商品、接受劳务支付的现金	174,300,469.59	138,666,267.59	591,652,975.95	536,621,856.12
支付给职工以及为职工支付的现金	770,357,066.02	751,314,727.56	801,057,081.55	782,868,637.94
支付的各项税费	92,123,717.67	87,353,433.12	102,438,178.41	101,030,477.23
支付其他与经营活动有关的现金	409,335,581.46	391,525,086.17	319,468,452.70	346,114,351.39
经营活动现金流出小计	1,446,116,834.74	1,368,859,514.44	1,814,616,688.61	1,766,635,322.68
经营活动产生的现金流量净额	3,402,634.23	10,768,081.71	15,588,634.17	-959,822.08
二、投资活动产生的现金流量：		——		——
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金		307,315.62		264,880.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,480.00	1,480.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			10,520,000.00	10,520,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			-21,225.64	-21,225.64
投资活动现金流入小计	1,480.00	308,795.62	10,498,774.36	10,763,654.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,636,556.06	4,418,092.10	21,252,821.80	8,831,222.95
投资支付的现金	2,339,790.00	4,421,390.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	6,976,346.06	8,839,482.10	21,252,821.80	8,831,222.95
投资活动产生的现金流量净额	-6,974,866.06	-8,530,686.48	-10,754,047.44	1,932,431.74
三、筹资活动产生的现金流量：		——		——
吸收投资收到的现金	2,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,000,000.00			
取得借款收到的现金	14,000,000.00		6,993,500.96	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	16,000,000.00		6,993,500.96	
偿还债务支付的现金	6,447,696.70		6,158,350.58	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,565,525.68	27,451,122.13	26,415,812.56	24,264,395.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	29,243.15		34,146.18	
支付其他与筹资活动有关的现金	16,858,796.69	13,358,796.69	15,430,734.72	15,430,734.72
筹资活动现金流出小计	51,872,019.07	40,809,918.82	48,004,897.86	39,695,130.59
筹资活动产生的现金流量净额	-35,872,019.07	-40,809,918.82	-41,011,396.90	-39,695,130.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-39,444,250.90	-38,572,523.59	-36,176,810.17	-38,722,520.93
加：期初现金及现金等价物余额	207,559,845.65	196,400,799.85	243,736,655.82	235,123,320.78
六、期末现金及现金等价物余额	168,115,594.75	157,828,276.26	207,559,845.65	196,400,799.85

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位:深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	本年金额													
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东所有者权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,311,738.87	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	-	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64
加：会计政策变更														-
前期差错更正														-
其他														-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,311,738.87	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	-	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	182,387.26	-	-63,537.15	-	-	-	-10,621,047.41	-10,502,197.30	-3,939,053.07	-14,441,250.37
（一）综合收益总额							-1,611,537.15				18,378,074.72	16,766,537.57	-3,382,729.63	13,383,807.94
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	182,387.26	-	-	-		-	-	182,387.26	-522,177.26	-339,790.00
1.所有者投入的普通股					182,387.26								-522,177.26	-522,177.26
2.其他权益工具持有者投入资本														-
3.股份支付计入所有者权益的金额														-
4.其他												-		-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-		-	-
1.提取专项储备														-
2.使用专项储备														-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-27,451,122.13	-27,451,122.13	-34,146.18	-27,485,268.31
1.提取盈余公积														-
其中：法定公积金														-
任意公积金														-
2.△提取一般风险准备														-
3.对所有者（或股东）的分配											-27,451,122.13	-27,451,122.13	-34,146.18	-27,485,268.31
4.其他														-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	1,548,000.00	-	-	-	-1,548,000.00	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）														-
2.盈余公积转增资本（或股本）														-
3.盈余公积弥补亏损														-
4.设定受益计划变动额结转留存收益														-
5.其他综合收益结转留存收益							1,548,000.00				-1,548,000.00	-		-
6.其他														-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	-	210,403,404.33	354,342,830.59	6,206,621.68	360,549,452.27

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位:深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2023年度　　单位：人民币元

项目	上年金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	80,000,000.00				22,255,193.32		6,233,279.85		40,000,000.00		166,341,042.29	314,829,515.46	7,881,180.27	322,710,695.73
加：会计政策变更														-
前期差错更正														-
其他														-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,255,193.32	-	6,233,279.85	-	40,000,000.00	-	166,341,042.29	314,829,515.46	7,881,180.27	322,710,695.73
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	56,545.55	-	-4,724,442.57	-	-	-	54,683,409.45	50,015,512.43	2,264,494.48	52,280,006.91
（一）综合收益总额							5,595,557.43				68,627,805.32	74,223,362.75	2,243,276.54	76,466,639.29
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	56,545.55	-	-	-		-	-	56,545.55		56,545.55
1.所有者投入的普通股														-
2.其他权益工具持有者投入资本														-
3.股份支付计入所有者权益的金额														-
4.其他					56,545.55							56,545.55		56,545.55
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-
1.提取专项储备														-
2.使用专项储备														-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-24,264,395.87	-24,264,395.87	21,217.94	-24,243,177.93
1.提取盈余公积														-
其中：法定公积金														-
任意公积金														-
#储备基金														-
#企业发展基金														-
#利润归还投资														-
2.△提取一般风险准备														-
3.对所有者（或股东）的分配											-24,264,395.87	-24,264,395.87	-29,431.15	-24,293,827.02
4.其他													50,649.09	50,649.09
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-		-	-10,320,000.00	-	-	-	10,320,000.00	-		-
1.资本公积转增资本（或股本）														-
2.盈余公积转增资本（或股本）														-
3.盈余公积弥补亏损														-
4.设定受益计划变动额结转留存收益														-
5.其他综合收益结转留存收益							-10,320,000.00				10,320,000.00	-		
6.其他														-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,311,738.87	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	-	221,024,451.74	364,845,027.89	10,145,674.75	374,990,702.64

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

深圳市建筑设计研究总院有限公司
财务报表附注

2023年1月1日——2023年12月31日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称公司或本公司）于1993年9月11日在深圳市市场监督管理局福田监管局登记注册成立。统一社会信用代码为91440300192244260B，法定代表人：廖凯，注册资本8,000.00万元，其中，深圳市投资控股有限公司出资8,000.00万元，股权占比100.00%。

公司经营范围：一般经营项目：建筑工程设计（含从事相应等级和范围的建筑装饰工程设计、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、消防设施工程设计等六大类专项工程设计业务）；并可从事以上资质证书许可范围内相应的建筑工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；城市规划编制；市政工程设计；风景园林工程设计；工程咨询；建筑工程监理；图文处理。经营范围以登记机关核准登记的为准。工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目：工程造价咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

二、财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还参照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2023年修订）》披露有关财务信息。

（二） 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状

统一社会信用代码

91440300770329160G

营业执照

（副本）

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙

执行事务合伙人　杨步湘

成立日期　2005年01月11日

主要经营场所　深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

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　深圳市市场监督管理局福田局

2023 年 05 月 10 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



会计师事务所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：杨长湘

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：47470029

批准执业文号：深财会[2005]1号

批准执业日期：2005年1月6日

证书序号：0012528

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

二〇二〇年十二月二十日

中华人民共和国财政部制

此复印件仅供审计报告使用


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书编号：
No. of Certificate
440300600812
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
深圳市注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance
2003 08 19
年 月 日
Y M D
440300600812
深圳市注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
会计师事务所（特殊普通合伙）
同意调出
Agree the holder to be transferred to
同意调入
Agree the holder to be transferred in
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
注册会计师
CPA
姓名
Full name
欧阳睿竹
性别
Sex
男
出生日期
Date of birth
1968-10-01
工作单位
Working unit
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
身份证号码
Identity card No.
420106196810015159



姓 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

证书编号：
No. of Certificate
474700290068

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
深圳市注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance
2020 年 07 月 01 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after

尹慧斌
474700290068
深圳市注册会计师协会

12.22024 年

12.2.1 企业纳税

纳税证明

深税纳证〔2025〕76302号

深圳市建筑设计研究总院有限公司(统一社会信用代码:91440300192244260B) 在2024年1月1日至2024年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:　　单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	85,520.43	0
2	城市维护建设税	1,542,812.25	0
3	企业所得税	11,695,613.98	0
4	印花税	468,693.45	0
5	教育费附加	661,205.26	0
6	增值税	22,040,174.86	0
7	房产税	1,202,485.65	0
8	契税	36,125.42	0
9	地方教育附加	440,803.51	0
10	残疾人就业保障金	481,732.01	0
11	其他收入	3,144,222.52	0
	合　计	41,799,389.34	0
	其中,自缴税款	37,071,426.04	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2022年-4,407.57元,2023年13,171,519.12元,2024年28,632,277.79元。

二、已退税费情况

(一)出口货物增值税"免抵"税额调库0元(零圆整),未包含在上表的"自缴税费"中。

(二)除出口退税以外的各类退税费4,407.57元(肆仟肆佰零柒圆伍角柒分),已在上表的"自缴税费"中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2025年1月16日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。　　吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

网站查询:shenzhen.chinatax.gov.cn　　咨询电话:0755-12366

文书凭证序号:522501160406726318

国家税务总局深圳市福田区税务局

2025年1月16日

12.2.2 审计报告

深圳市建筑设计研究总院有限公司

审计报告

鹏盛审字[2025]00301 号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

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25KFK9AVBS

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
Pengsheng Certified Public Accountants（Special General Partnership）

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道
5020 号同心大厦 21 层 2101 室
邮政编码：518000
电话： 0755-82949959 传真：0755-82926578

宝安工业区城市更新项目用地测绘项目

审 计 报 告

鹏盛审字[2025]00301 号

深圳市建筑设计研究总院有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司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“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的其他责任。

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、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误导致的重大错报。

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（如适用），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。

四、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的过程中，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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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。我们的结论基于截至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。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

（本报告须盖骑缝章有效）

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：欧阳睿初

中国注册会计师：

2025 年 4 月 15 日

合并资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	216,110,120.67	168,115,594.75
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、（二）	869,515.30	
应收账款	八、（三）	274,622,984.85	296,920,388.07
应收款项融资			
预付款项	八、（四）	41,947,734.24	50,691,829.04
应收资金集中管理款	八、（五）	482,864,311.71	634,398,296.83
其他应收款	八、（六）	138,205,890.37	155,188,816.59
其中：应收股利			
存货	八、（七）	41,815,008.04	48,745,855.77
其中：原材料		1,914,645.67	10,990,158.25
库存商品(产成品)		32,565,131.37	8,453,208.85
合同资产	八、（八）	372,743,686.83	395,174,098.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（九）	686,305.18	32,428.58
流动资产合计		1,569,865,557.19	1,749,267,308.44
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	八、（十）	1,802,501.10	1,750,338.20
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八、（十一）	58,704,584.58	916,640.00
固定资产	八、（十二）	63,625,746.94	45,556,858.29
其中：固定资产原价		211,523,870.15	186,353,878.65
累计折旧		147,898,123.21	140,797,020.36
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、（十三）	15,348,001.22	12,771,875.60
无形资产	八、（十四）	23,621,663.67	14,685,459.57
开发支出	八、（十五）	4,163,754.37	33,886,923.52
商誉			
长期待摊费用	八、（十六）	8,652,964.37	9,467,629.09
递延所得税资产	八、（十七）	30,435,231.93	19,246,225.06
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		206,354,448.18	138,281,949.33
资产总计		1,776,220,005.37	1,887,549,257.77

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：[illegible]市建筑设计研究院有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八、（十八）	30,536,402.50	14,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、（十九）	51,453,793.97	73,321,557.71
预收款项	八、（二十）	199,000.00	2,434,970.62
合同负债	八、（二十一）	602,068,971.30	576,858,786.41
应付职工薪酬	八、（二十二）	117,436,737.03	161,354,028.61
其中：应付工资		117,356,489.11	161,243,057.08
[illegible]			
应交税费	八、（二十三）	38,748,569.89	30,332,872.88
其中：应交税金		39,062,292.70	30,209,650.56
其他应付款	八、（二十四）	537,263,049.69	647,199,839.93
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（二十五）	6,124,886.50	
其他流动负债			
流动负债合计		1,583,830,590.88	1,505,502,056.16
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八、（二十六）	9,832,803.05	15,536,484.33
长期应付款	八、（二十七）	5,390,572.26	4,445,774.16
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八、（二十八）	3,500,000.00	3,500,000.00
递延所得税负债	八、（十七）	11,021.96	21,560.85
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		18,734,397.27	21,497,749.34
负债合计		1,602,564,988.15	1,526,999,805.50
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		80,000,000.00	80,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		80,000,000.00	80,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额	八、（二十九）	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（三十）	22,494,126.13	22,494,126.13
减：库存股			
其他综合收益	八、（三十一）	1,497,463.03	1,445,300.13
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、（三十二）	40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金		37,475,000.00	37,475,000.00
任意公积金		2,525,000.00	2,525,000.00
未分配利润	八、（三十三）	224,669,731.87	210,403,404.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		368,651,321.03	354,342,830.59
少数股东权益		5,003,696.19	6,206,821.68
所有者权益（或股东权益）合计		373,655,017.22	360,549,452.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,776,220,005.37	1,887,549,257.77

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：[illegible]　　2024年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,256,584,655.50	1,712,517,004.46
其中：营业收入	八、（三十四）	1,256,584,655.50	1,712,517,004.46
二、营业总成本		1,211,876,992.06	1,688,105,235.63
其中：营业成本	八、（三十四）	1,035,969,790.91	1,498,824,688.32
税金及附加	八、（三十五）	8,440,208.87	8,810,378.10
销售费用	八、（三十六）	33,093,568.39	42,539,136.42
管理费用	八、（三十七）	77,826,784.63	78,401,485.34
研发费用	八、（三十八）	71,594,848.18	80,151,723.10
财务费用	八、（三十九）	-15,048,208.92	-20,622,175.65
其中：利息费用		1,612,472.57	1,586,785.44
利息收入		16,800,088.80	22,378,183.93
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	八、（四十）	631,332.03	10,140,929.03
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、（四十一）	-35,132,734.94	-9,408,297.62
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、（四十二）	-230,154.60	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、（四十三）	195,882.08	163,630.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		10,171,988.01	25,308,030.86
加：营业外收入	八、（四十四）	5,942,848.45	1,488,055.10
其中：政府补助		55,825.68	268,283.60
减：营业外支出	八、（四十五）	479,942.03	3,758,886.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,634,894.43	23,037,199.13
减：所得税费用	八、（四十六）	-4,769,737.51	8,041,854.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,404,631.94	14,995,345.09
（一）按所有权归属分类：		——	——
1.归属于母公司所有者的净利润		21,607,557.43	18,378,074.72
2.少数股东损益		-1,202,925.49	-3,382,729.63
（二）按经营持续性分类：		——	——
1. 持续经营净利润		20,404,631.94	14,995,345.09
2. 终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		52,162.90	-1,611,537.15
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		52,162.90	-1,611,537.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		52,162.90	-1,611,537.15
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			
3、其他权益工具投资公允价值变动		52,162.90	-63,537.15
6、其他			-1,548,000.00
（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、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
9、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		20,456,794.84	13,383,807.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		21,659,720.33	16,766,537.57
归属于少数股东的综合收益总额		-1,202,925.49	-3,382,729.63
八、每股收益		——	——
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：[illegible]　　主管会计工作负责人：[illegible]　　会计机构负责人：[illegible]

合并现金流量表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		——	——
销售商品、提供劳务收到的现金		812,613,344.36	961,663,295.96
收到的税费返还		226,310.86	1,339,509.71
收到其他与经营活动有关的现金		258,377,065.18	486,516,663.30
经营活动现金流入小计		1,071,216,720.40	1,449,519,468.97
购买商品、接受劳务支付的现金		145,357,179.09	174,300,469.59
支付给职工以及为职工支付的现金		664,066,236.28	770,357,066.02
支付的各项税费		76,487,972.97	92,123,717.67
支付其他与经营活动有关的现金		204,423,785.39	409,335,581.46
经营活动现金流出小计		1,090,335,173.73	1,446,116,834.74
经营活动产生的现金流量净额		-19,118,453.33	3,402,634.23
二、投资活动产生的现金流量：		——	——
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,405.36	1,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		12,405.36	1,480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,145,890.44	4,636,556.06
投资支付的现金			2,339,790.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,145,890.44	6,976,346.06
投资活动产生的现金流量净额		-3,133,485.08	-6,974,866.06
三、筹资活动产生的现金流量：		——	——
吸收投资收到的现金			2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,000,000.00
取得借款收到的现金		47,728,361.83	14,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		47,728,361.83	16,000,000.00
偿还债务支付的现金		22,691,959.33	6,447,696.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,339,804.89	28,565,525.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			29,431.15
支付其他与筹资活动有关的现金		7,443,030.75	16,858,796.69
筹资活动现金流出小计		38,474,794.97	51,872,019.07
筹资活动产生的现金流量净额		9,253,566.86	-35,872,019.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-12,998,371.55	-39,444,250.90
加：期初现金及现金等价物余额		168,115,594.75	207,559,845.65
六、期末现金及现金等价物余额		155,117,223.20	168,115,594.75

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	本年金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他								
一、本年年初金额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	210,423,404.33	354,342,830.59	6,206,621.68	360,549,452.27
二、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-	-	621,182.90	-	-	14,258,327.54	14,879,510.44	-1,202,925.89	13,676,584.55
（一）综合收益总额							621,182.90			21,077,653.43	21,698,836.33	-1,202,925.89	20,495,910.44
（二）所有者投入和减少资本					-	-	-	-			-	-	-
1.所有者投入的普通股											-		-
2.其他权益工具持有者投入资本											-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-		-
4.其他											-		-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-		-
2.使用专项储备											-		-
（四）利润分配					-	-	-			-7,351,229.89	-7,351,229.89	-	-7,351,229.89
1.提取盈余公积											-		-
其中：法定公积金											-		-
任意公积金											-		-
2.对所有者（或股东）的分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89		-7,351,229.89
3.其他											-		-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-		-
3.盈补亏损											-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5.其他综合收益结转留存收益											-		-
6.其他											-		-
四、本年年末金额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	2,066,483.03	-	40,000,000.00	224,681,731.87	369,222,341.03	5,003,695.79	374,226,036.82

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币元

项目	上年金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,511,736.67	-	1,530,837.28	-	40,000,000.00	221,024,451.74	364,845,027.69	10,145,674.75	374,990,702.54
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
其他											-		-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,511,736.67	-	1,530,837.28	-	40,000,000.00	221,024,451.74	364,845,027.69	10,145,674.75	374,990,702.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-17,609.54	-	-85,537.15	-	-	-10,600,947.41	-10,704,094.10	-3,939,053.07	-14,643,147.17
（一）综合收益总额							-1,651,537.15			18,376,074.72	16,724,537.57	-3,382,729.63	13,341,807.94
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	182,387.26	-	-	-	-	-	182,387.26	-522,177.26	-339,790.00
1.所有者投入的普通股					182,387.26						182,387.26	-522,177.26	-339,790.00
2.其他权益工具持有者投入资本											-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-		-
4.其他											-		-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-		-
2.使用专项储备											-		-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,451,122.13	-27,451,122.13	-34,146.18	-27,485,268.31
1.提取盈余公积											-		-
其中：法定公积金											-		-
任意公积金											-		-
2.对所有者（或股东）的分配										-27,451,122.13	-27,451,122.13	-34,146.18	-27,485,268.31
3.其他											-		-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	1,548,000.00	-	-	-1,548,000.00	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-		-
3.盈补亏损											-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5.其他综合收益结转留存收益							1,548,000.00			-1,548,000.00	-		-
6.其他											-		-
四、本年年末金额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	210,423,404.33	354,342,830.59	6,206,621.68	360,549,452.27

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		202,870,230.35	157,828,276.26
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		869,515.30	
应收账款	十二、（一）	241,178,409.68	283,382,369.86
应收款项融资			
预付款项		38,317,170.09	46,920,385.50
应收资金集中管理款		458,417,007.78	610,704,438.71
其他应收款	十二、（二）	174,955,860.81	190,991,344.05
其中：应收股利			
存货			8,775,323.06
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产		372,602,777.21	395,174,098.81
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		659,838.20	
流动资产合计		1,489,870,809.42	1,693,776,236.25
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	11,871,390.00	11,871,390.00
其他权益工具投资		1,802,501.10	1,750,338.20
其他非流动金融资产			
投资性房地产		58,704,584.58	916,640.00
固定资产		62,977,594.72	41,904,642.38
其中：固定资产原价		209,449,786.79	180,634,457.43
累计折旧		146,472,192.07	138,729,815.05
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		11,934,651.62	7,017,994.38
无形资产		11,415,306.80	11,610,525.68
开发支出			20,542,761.69
商誉			
长期待摊费用		8,420,573.01	9,182,447.98
递延所得税资产		30,352,482.92	19,128,240.94
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		197,479,084.75	123,924,981.25
资产总计		1,687,349,894.17	1,817,701,217.50

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		48,306,382.17	71,890,007.70
预收款项		199,000.00	199,000.00
合同负债		601,718,137.24	576,468,138.19
应付职工薪酬		113,186,496.62	154,068,044.70
其中：应付工资		113,106,248.70	153,957,073.17
应付福利费		80,247.92	110,971.53
应交税费		37,667,467.80	29,982,228.44
其中：应交税金		38,059,763.99	29,863,443.47
其他应付款		523,201,975.99	641,716,907.42
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,956,693.93	
其他流动负债			
流动负债合计		1,328,236,153.75	1,474,324,326.45
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		8,531,569.33	7,806,214.78
长期应付款		1,281,372.14	667,942.72
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		3,500,000.00	3,500,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		13,312,941.47	11,974,157.50
负债合计		1,341,549,095.22	1,486,298,483.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		80,000,000.00	80,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		80,000,000.00	80,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额		80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		18,089,722.79	18,089,722.79
减：库存股			
其他综合收益		1,497,463.03	1,445,300.13
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金			
任意公积金			
未分配利润		206,213,613.13	191,867,710.63
所有者权益（或股东权益）合计		345,800,798.95	331,402,733.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,687,349,894.17	1,817,701,217.50

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项　　目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,164,421,919.10	1,677,294,966.18
其中：营业收入	十二、（四）	1,164,421,919.10	1,677,294,966.18
二、营业总成本		1,118,919,620.83	1,643,548,309.57
其中：营业成本	十二、（四）	955,436,424.66	1,466,960,333.17
税金及附加		8,038,387.29	8,601,418.33
销售费用		30,443,898.40	39,964,113.20
管理费用		71,760,662.32	71,000,499.53
研发费用		69,903,621.07	79,163,382.58
财务费用		-16,663,372.91	-22,141,437.24
其中：利息费用		615,120.91	899,885.71
利息收入		17,396,985.37	23,191,607.98
汇兑净损失（净收益以"-"号填列）			
其他			
加：其他收益		603,776.85	10,017,216.85
投资收益（损失以"—"号填列）	十二、（五）	387,215.93	307,315.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以"-"号填列）			
公允价值变动收益（损失以"—"号填列）			
信用减值损失（损失以"-"号填列）		-35,142,015.14	-8,914,649.26
资产减值损失（损失以"-"号填列）			
资产处置收益（损失以"-"号填列）		83,529.69	163,630.62
三、营业利润（亏损以"—"号填列）		11,434,805.60	35,320,170.44
加：营业外收入		5,862,847.94	1,388,054.19
其中：政府补助		55,825.68	268,283.60
减：营业外支出		474,382.33	3,754,914.05
四、利润总额（亏损总额以"—"号填列）		16,823,271.21	32,953,310.58
减：所得税费用		-4,873,861.18	9,153,933.08
五、净利润（净亏损以"—"号填列）		21,697,132.39	23,799,377.50
（一）持续经营净利润		21,697,132.39	23,799,377.50
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		52,162.90	-3,159,537.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		52,162.90	-3,159,537.15
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			
3、其他权益工具投资公允价值变动		52,162.90	-63,537.15
4、企业自身信用风险公允价值变动			
6、其他			-1,548,000.00
（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、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
9、其他			
七、综合收益总额		21,749,295.29	20,639,840.35
八、每股收益		—	—
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项　　目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		——	——
销售商品、提供劳务收到的现金		728,524,323.52	902,613,524.37
收到的税费返还		223,858.02	213,860.52
收到其他与经营活动有关的现金		266,702,070.96	476,800,211.26
经营活动现金流入小计		995,450,252.50	1,379,627,596.15
购买商品、接受劳务支付的现金		67,247,405.25	138,666,267.59
支付给职工以及为职工支付的现金		646,337,774.55	751,316,618.68
支付的各项税费		71,970,776.37	87,351,887.14
支付其他与经营活动有关的现金		208,433,502.09	391,524,741.03
经营活动现金流出小计		993,989,458.26	1,368,859,514.44
经营活动产生的现金流量净额		1,460,794.24	10,768,081.71
二、投资活动产生的现金流量：		——	——
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		387,215.93	307,315.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,405.36	1,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		399,621.29	308,795.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,017,098.27	4,418,092.10
投资支付的现金			4,421,390.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,017,098.27	8,839,482.10
投资活动产生的现金流量净额		-2,617,476.98	-8,530,686.48
三、筹资活动产生的现金流量：		——	——
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,351,229.89	27,451,122.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		7,443,030.75	13,358,796.69
筹资活动现金流出小计		14,794,260.64	40,809,918.82
筹资活动产生的现金流量净额		-14,794,260.64	-40,809,918.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-15,950,943.38	-38,572,523.59
加：期初现金及现金等价物余额		157,828,276.26	196,400,799.85
六、期末现金及现金等价物余额		141,877,332.88	157,828,276.26

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：[illegible]　　2024年度　　单位：人民币元

项目	本年金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,445,300.13		40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	52,162.90	-	-	14,345,902.50	14,398,065.40
（一）综合收益总额							52,162.90			21,697,132.39	21,749,295.29
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-
4.其他											-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-
2.使用专项储备											-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,351,229.89	-7,351,229.89
1.提取盈余公积											-
其中：法定公积金											-
任意公积金											-
3.对所有者（或股东）的分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89
4.其他											-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-
3.弥补亏损											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-
5.其他综合收益结转留存收益											-
6.其他											-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,497,463.03	-	40,000,000.00	206,213,613.13	345,800,798.95

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：[illegible]　　2024年度　　单位：人民币元

项目	上年金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,508,837.28		40,000,000.00	197,067,455.26	336,666,015.33
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,508,837.28	-	40,000,000.00	197,067,455.26	336,666,015.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-63,537.15	-	-	-5,199,744.63	-5,263,281.78
（一）综合收益总额							-1,611,537.15			23,799,377.50	22,187,840.35
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-
4.其他											-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-
2.使用专项储备											-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27,451,122.13	-27,451,122.13
1.提取盈余公积											-
其中：法定公积金											-
任意公积金											-
3.对所有者（或股东）的分配										-27,451,122.13	-27,451,122.13
4.其他											-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	1,548,000.00	-	-	-1,548,000.00	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-
3.弥补亏损											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-
5.其他综合收益结转留存收益							1,548,000.00			-1,548,000.00	-
6.其他											-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

深圳市建筑设计研究总院有限公司
财务报表附注

2024年1月1日——2024年12月31日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

深总院前身为深圳市建筑设计院，由深圳市建筑科学研究中心、深圳市建筑设计院、深圳市建筑设计二院及深圳市建筑设计公司合并组建的副局级事业单位，实行企业化管理。

1993年7月，经深圳市机构编制委员会批准，深圳市建筑设计院更名为深圳市建筑设计总院，并于1993年9月11日领取了深企法字04372号《企业法人营业执照》。

1997年6月，深圳市建筑设计总院更名为深圳市建筑设计研究总院。

2006年6月，深圳市建筑设计研究总院从深圳市规划局划转至深圳市投资控股有限公司，单位性质由事业单位转为国有企业。

2007年11月5日，深圳市建筑设计研究总院换领了深圳市工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为91440300192244260B号的《企业法人营业执照》，成为深圳市投资控股有限公司的全资子公司。公司名称由“深圳市建筑设计研究总院”变更为“深圳市建筑设计研究总院有限公司”，投资人由“深圳市建设局”变更为“深圳市投资控股有限公司”，出资额由0变为1010万元，出资比例由0变为100%，变更后的具体情况如下：

公司名称	投资人	出资额	出资比例
深圳市建筑设计研究总院有限公司	深圳市投资控股有限公司	1010万元	100%

2013年6月5日，出资额由1010万元变更为8000万元，变更后的具体情况如下：

公司名称	投资人	出资额	出资比例
深圳市建筑设计研究总院有限公司	深圳市投资控股有限公司	8000万元	100%

2022年6月5日，将营业期限由“1993年9月11日至2023年9月1日”变更为“永续经营”。

经营住所：深圳市福田区振华路八号

法定代表人：廖凯

公司经营范围：一般经营项目：建筑工程设计（含从事相应等级和范围的建筑装饰工程


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.
Annual Renewal Registration
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
Agree the holder to be transferred there
Agree the holder to be transferred there

合作工业园项目一期部分服务



姓 名 Full name
性 别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



110101301067
深圳市注册会计师协会

2019 年 04 月 28 日

修永申和分分所子
(特殊)深圳所分

2020 9 5

[illegible]会计师事务所(特殊普通合伙)

2020 9 5



统一社会信用代码

91440300770329160G

营业执照

（副 本）

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙

执行事务合伙人　杨步湘

成立日期　2005年01月11日

主要经营场所　深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

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　深圳市市场监督管理局福田局

2023 年 05 月 10 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



会计师事务所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：杨步湘

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：47470029

批准执业文号：深财会[2005]1号

批准执业日期：2005年1月6日

证书序号 0012528

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

二〇二〇年十二月二十日

中华人民共和国财政部制

12.32025 年

12.3.1 企业纳税

中华人民共和国
税收完税证明

26(0429)95 证明 00000475

税务机关	国家税务总局深圳市福田区税务局	填发日期	2026-04-29
纳税人名称	深圳市建筑设计研究总院有限公司	纳税人识别号	91440300192244260B

税种	税款所属时期	入（退）库日期	实缴（退）金额
增值税	2025-01-01 至 2025-11-30	2025-12-15	¥21149053.63
城市维护建设税	2025-01-01 至 2025-11-30	2025-12-15	¥1480433.77
房产税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-12-15	¥2320167.52
印花税	2025-01-13 至 2025-10-16	2025-10-22	¥232337.98
城镇土地使用税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-12-15	¥85844.16
车船税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-05-20	¥1200.00
车船税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-08-15	¥.00
教育费附加	2025-01-01 至 2025-11-30	2025-12-15	¥634471.62
地方教育附加	2025-01-01 至 2025-11-30	2025-12-15	¥422981.08
税务部门罚没收入	2025-03-01 至 2025-10-31	2025-10-29	¥400.00
其他收入	2025-01-01 至 2025-11-30	2025-12-15	¥1719878.55

妥善保管

手写无效

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

金额合计（大写）	贰仟捌佰零肆万陆仟柒佰陆拾捌元叁角壹分	¥28046768.31

备注

税务机关（盖章）

深圳市福田区税务局

填票人 电子税务局

第 1 页，总共 1 页

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证

12.3.2 审计报告

深圳市建筑设计研究总院有限公司

审计报告

鹏盛审字[2026]00534 号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

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265BYF9X78

深圳市建筑设计研究总院有限公司
审计报告及财务报表

（2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止）

白华工业区城市更新项目用地规划研究服务

目　　录　　页　次

一、	**审计报告**	1-3
二、	**已审财务报表**	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
三、	**财务报表附注**	1-70
四、	**财务情况说明书**	1-2

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）
Pengsheng Certified Public Accountants（Special General Partnership）

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101 室
邮政编码：518000
电话： 0755-82949959 传真：0755-82926578

审 计 报 告

鹏盛审字[2026]00534 号

深圳市建筑设计研究总院有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市建筑设计研究总院有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司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“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《中国注册会计师独立性准则第 1 号一-财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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的其他责任。

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、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误导致的重大错报。

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（如适用），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。

四、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的过程中，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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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。我们的结论基于截至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。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

（本报告须盖骑缝章有效）

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

欧阳春竹

中国·深圳　　中国注册会计师：

2026 年 3 月 27 日

合并资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	172,709,031.30	216,110,120.67
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、（二）	1,206,460.00	869,515.30
应收账款	八、（三）	163,488,231.22	274,622,984.85
应收款项融资			
预付款项	八、（四）	42,021,670.34	41,947,734.24
应收资金集中管理款	八、（五）	518,162,692.28	482,864,311.71
其他应收款	八、（六）	127,325,201.21	138,205,890.37
其中：应收股利			
存货	八、（七）	44,421,661.33	41,815,008.04
其中：原材料		4,349,209.99	1,914,645.67
库存商品(产成品)		37,188,489.38	32,565,131.37
合同资产	八、（八）	340,369,246.05	372,743,686.83
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（九）	4,866,148.18	686,305.18
流动资产合计		1,414,570,341.91	1,569,865,557.19
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	八、（十）	1,752,141.08	1,802,501.10
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八、（十一）	56,782,677.11	58,704,584.58
固定资产	八、（十二）	54,487,775.81	63,625,746.94
其中：固定资产原价		211,522,160.97	211,523,870.15
累计折旧		157,034,385.16	147,898,123.21
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、（十三）	9,269,219.08	15,348,001.22
无形资产	八、（十四）	19,945,511.75	23,621,663.67
开发支出	八、（十五）	9,153,809.27	4,163,754.37
商誉			
长期待摊费用	八、（十六）	8,457,237.20	8,652,964.37
递延所得税资产	八、（十七）	30,813,304.28	30,435,231.93
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		190,661,675.58	206,354,448.18
资产总计		1,605,232,017.49	1,776,220,005.37

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

编制单位：[illegible]建筑设计研究总院有限公司　　2025年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八、（十八）	41,901,800.00	30,536,402.50
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八、（十九）	51,456,964.69	51,453,793.97
预收款项	八、（二十）	949,000.00	199,000.00
合同负债	八、（二十一）	563,054,589.12	602,068,971.30
应付职工薪酬	八、（二十二）	103,802,618.87	117,436,737.03
其中：应付工资		103,734,067.99	117,356,489.11
[illegible]		[illegible]	[illegible]
应交税费	八、（二十三）	9,023,233.53	38,748,549.89
其中：应交税金			
其他应付款	八、（二十四）	426,114,295.12	537,263,049.69
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（二十五）	5,613,264.74	6,124,086.50
其他流动负债			
流动负债合计		1,201,915,766.07	1,383,830,590.88
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八、（二十六）	4,754,434.67	9,832,803.05
长期应付款	八、（二十七）	6,441,804.03	5,390,572.26
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八、（二十八）	3,500,000.00	3,500,000.00
递延所得税负债	八、（十七）	11,021.96	11,021.96
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		14,707,260.66	18,734,397.27
负债合计		1,216,623,026.73	1,402,564,988.15
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		80,000,000.00	80,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		80,000,000.00	80,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额	八、（二十九）	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（三十）	22,494,126.13	22,494,126.13
减：库存股			
其他综合收益	八、（三十一）	1,447,103.01	1,497,463.03
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、（三十二）	40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金		37,475,000.00	37,475,000.00
任意公积金		2,525,000.00	2,525,000.00
未分配利润	八、（三十三）	240,405,365.84	224,659,731.87
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		384,346,594.98	368,651,321.03
少数股东权益		4,262,395.78	5,003,696.19
所有者权益（或股东权益）合计		388,608,990.76	373,655,017.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,605,232,017.49	1,776,220,005.37

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		945,355,286.34	1,256,584,655.50
其中：营业收入	八、（三十四）	945,355,286.34	1,256,584,655.50
二、营业总成本		930,828,929.97	1,211,876,992.06
其中：营业成本	八、（三十四）	785,628,875.22	1,035,969,790.91
税金及附加	八、（三十五）	7,285,052.32	8,440,208.87
销售费用	八、（三十六）	31,950,855.52	33,093,568.39
管理费用	八、（三十七）	72,235,037.01	77,826,784.63
研发费用	八、（三十八）	46,512,134.43	71,594,848.18
财务费用	八、（三十九）	-12,783,024.53	-15,048,208.92
其中：利息费用		2,141,716.33	1,612,472.57
利息收入		15,077,978.52	16,800,088.80
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	八、（四十）	525,408.62	631,332.03
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、（四十一）	-13,349,637.24	-35,132,734.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、（四十二）	-55,539.47	-230,154.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、（四十三）	175,325.50	195,882.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,821,913.78	10,171,988.01
加：营业外收入	八、（四十四）	1,203,926.31	5,942,848.45
其中：政府补助		60,127.36	55,825.68
减：营业外支出	八、（四十五）	762,487.06	479,942.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,263,353.03	15,634,894.43
减：所得税费用	八、（四十六）	-19,223,247.76	-4,769,737.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,486,600.79	20,404,631.94
（一）按所有权归属分类：		——	——
1.归属于母公司所有者的净利润		22,227,901.20	21,607,557.43
2.少数股东损益		-741,300.41	-1,202,925.49
（二）按经营持续性分类：		——	——
1. 持续经营净利润		21,486,600.79	20,404,631.94
2. 终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-50,360.02	52,162.90
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-50,360.02	52,162.90
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-50,360.02	52,162.90
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			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-50,360.02	52,162.90
6、其他			
（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、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
9、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		21,436,240.77	20,456,794.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		22,177,541.18	21,659,720.33
归属于少数股东的综合收益总额		-741,300.41	-1,202,925.49
八、每股收益		——	——
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项　　目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		——	——
销售商品、提供劳务收到的现金		1,057,817,665.67	812,613,344.36
收到的税费返还		236,880.94	226,310.86
收到其他与经营活动有关的现金		162,142,486.96	258,377,065.18
经营活动现金流入小计		1,220,197,033.57	1,071,216,720.40
购买商品、接受劳务支付的现金		483,074,853.40	145,357,179.09
支付给职工以及为职工支付的现金		547,799,419.61	664,066,236.28
支付的各项税费		59,412,349.87	76,487,972.97
支付其他与经营活动有关的现金		150,674,709.48	204,423,785.39
经营活动现金流出小计		1,240,961,332.36	1,090,335,173.73
经营活动产生的现金流量净额		-20,764,298.79	-19,118,453.33
二、投资活动产生的现金流量：		——	——
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		180.00	12,405.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		180.00	12,405.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,522,544.24	3,145,890.44
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,522,544.24	3,145,890.44
投资活动产生的现金流量净额		-4,522,364.24	-3,133,485.08
三、筹资活动产生的现金流量：		——	——
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		48,200,000.00	47,728,361.83
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		48,200,000.00	47,728,361.83
偿还债务支付的现金		36,819,602.50	22,691,959.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,667,064.70	8,339,804.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		4,130,512.19	7,443,030.75
筹资活动现金流出小计		48,617,179.39	38,474,794.97
筹资活动产生的现金流量净额		-417,179.39	9,253,566.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-25,703,842.42	-12,998,371.55
加：期初现金及现金等价物余额		155,117,223.20	168,115,594.75
六、期末现金及现金等价物余额		129,413,380.78	155,117,223.20

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	本年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	80,000,000.00				22,494,126.13		1,497,463.03		40,000,000.00	224,659,731.87	388,651,321.03	5,003,696.19	373,655,017.22
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
其他											-		-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,497,463.03	-	40,000,000.00	224,659,731.87	388,651,321.03	5,003,696.19	373,655,017.22
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-50,360.02	-	-	15,745,632.97	15,695,273.95	-741,300.41	14,953,973.54
（一）综合收益总额							-50,360.02			22,227,931.20	22,177,541.18	-741,300.41	21,436,240.77
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-		-
2.其他权益工具持有者投入资本											-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-		-
4.其他											-		-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
1.提取专项储备											-		-
2.使用专项储备											-		-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,482,267.23	-6,482,267.23	-	-6,482,267.23
1.提取盈余公积											-		-
其中：法定公积金											-		-
任意公积金											-		-
3.对所有者（或股东）的分配										-6,482,267.23	-6,482,267.23		-6,482,267.23
4.其他											-		-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-		-
3.弥补亏损											-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5.其他综合收益结转留存收益											-		-
6.其他											-		-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,447,103.01	-	40,000,000.00	240,405,365.84	384,346,594.98	4,262,395.78	388,608,990.76

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	80,000,000.00				22,494,126.13		1,445,300.13		40,000,000.00	210,403,404.33	354,342,830.59	6,206,621.68	360,549,452.27
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
其他											-		-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	210,403,404.33	354,342,830.59	6,206,621.68	360,549,452.27
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）	-	-	-	-	-	-	52,162.90	-	-	14,256,327.54	14,308,490.44	-1,202,925.49	13,105,564.95
（一）综合收益总额							52,162.90			21,607,557.43	21,659,720.33	-1,202,925.49	20,456,794.84
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-		-
2.其他权益工具持有者投入资本											-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-		-
4.其他											-		-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-		-
2.使用专项储备											-		-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,351,229.89	-7,351,229.89	-	-7,351,229.89
1.提取盈余公积											-		-
其中：法定公积金											-		-
任意公积金											-		-
3.对所有者（或股东）的分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89		-7,351,229.89
4.其他											-		-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-		-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-		-
3.弥补亏损											-		-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5.其他综合收益结转留存收益											-		-
6.其他											-		-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	22,494,126.13	-	1,497,463.03	-	40,000,000.00	224,659,731.87	368,651,321.03	5,003,696.19	373,655,017.22

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年12月31日　　单位：人民币元

项　　目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		157,727,563.67	202,870,230.35
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		1,106,460.00	869,515.30
应收账款	十二、（一）	122,525,464.14	241,178,409.68
应收款项融资			
预付款项		40,223,583.34	38,317,170.09
应收资金集中管理款		493,470,075.31	458,417,007.78
其他应收款	十二、（二）	161,106,290.99	174,955,860.81
其中：应收股利			
存货			-
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产		340,228,336.43	372,602,777.21
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,866,148.18	659,838.20
流动资产合计		1,321,253,922.06	1,489,870,809.42
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	11,871,390.00	11,871,390.00
其他权益工具投资		1,752,141.08	1,802,501.10
其他非流动金融资产			
投资性房地产		56,782,677.11	58,704,584.58
固定资产		54,032,707.94	62,977,594.72
其中：固定资产原价		209,407,416.68	209,449,786.79
累计折旧		155,374,708.74	146,472,192.07
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		7,848,120.32	11,934,651.62
无形资产		9,387,226.84	11,415,306.80
开发支出			-
商誉			
长期待摊费用		8,311,135.44	8,420,573.01
递延所得税资产		30,697,372.07	30,352,482.92
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		180,682,770.80	197,479,084.75
资产总计		1,501,936,692.86	1,687,349,894.17

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年12月31日　　单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		47,522,523.70	48,306,382.17
预收款项		199,000.00	199,000.00
合同负债		561,483,273.98	601,718,137.24
应付职工薪酬		100,264,700.19	113,186,496.62
其中：应付工资		100,196,149.31	113,106,248.70
应付福利费		68,550.88	80,247.92
应交税费		7,253,169.73	37,667,467.80
其中：应交税金			
其他应付款		409,097,269.75	523,201,975.99
其中：应付股利		15,645.99	15,645.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,133,830.60	3,956,693.93
其他流动负债			
流动负债合计		1,129,953,767.95	1,328,236,153.75
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		4,640,234.60	8,531,569.33
长期应付款		2,934,930.43	1,281,372.14
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		3,500,000.00	3,500,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		11,075,225.03	13,312,941.47
负债合计		1,141,028,992.98	1,341,549,095.22
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		80,000,000.00	80,000,000.00
国家资本			
国有法人资本		80,000,000.00	80,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本（或股本）净额		80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		18,089,722.79	18,089,722.79
减：库存股			
其他综合收益		1,447,103.01	1,497,463.03
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		40,000,000.00	40,000,000.00
其中：法定公积金			
任意公积金			
未分配利润		221,370,874.08	206,213,613.13
所有者权益（或股东权益）合计		360,907,699.88	345,800,798.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,501,936,692.86	1,687,349,894.17

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项　目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		864,325,407.78	1,164,421,919.10
其中：营业收入	十二、（四）	864,325,407.78	1,164,421,919.10
二、营业总成本		850,637,448.52	1,118,919,620.83
其中：营业成本	十二、（四）	716,748,853.67	955,436,424.66
税金及附加		7,160,779.46	8,038,387.29
销售费用		29,474,571.51	30,443,898.40
管理费用		64,613,371.33	71,760,662.32
研发费用		46,294,749.53	69,903,621.07
财务费用		-13,654,876.98	-16,663,372.91
其中：利息费用		564,077.57	615,120.91
利息收入		14,352,700.50	17,396,985.37
汇兑净损失（净收益以"-"号填列）			
其他			
加：其他收益		506,104.76	603,776.85
投资收益（损失以"一"号填列）	十二、（五）	487,354.04	387,215.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以"-"号填列）			
公允价值变动收益（损失以"一"号填列）			
信用减值损失（损失以"-"号填列）		-12,954,550.79	-35,142,015.14
资产减值损失（损失以"-"号填列）			
资产处置收益（损失以"-"号填列）		173,635.87	83,529.69
三、营业利润（亏损以"一"号填列）		1,900,503.14	11,434,805.60
加：营业外收入		1,189,535.89	5,862,847.94
其中：政府补助		60,127.36	55,825.68
减：营业外支出		759,754.98	474,382.33
四、利润总额（亏损总额以"一"号填列）		2,330,284.05	16,823,271.21
减：所得税费用		-19,309,244.13	-4,873,861.18
五、净利润（净亏损以"一"号填列）		21,639,528.18	21,697,132.39
（一）持续经营净利润		21,639,528.18	21,697,132.39
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-50,360.02	52,162.90
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-50,360.02	52,162.90
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			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-50,360.02	52,162.90
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、△不能转损益的保险合同金融变动			
6、其他			
（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、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
9、其他			
七、综合收益总额		21,589,168.16	21,749,295.29
八、每股收益		——	——
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		——	——
销售商品、提供劳务收到的现金		978,575,964.97	728,524,323.52
收到的税费返还		194,969.05	223,858.02
收到其他与经营活动有关的现金		155,672,703.66	266,702,070.96
经营活动现金流入小计		1,134,443,637.68	995,450,252.50
购买商品、接受劳务支付的现金		422,075,600.48	67,247,405.25
支付给职工以及为职工支付的现金		527,377,115.36	646,337,774.55
支付的各项税费		56,133,839.23	71,970,776.37
支付其他与经营活动有关的现金		141,760,800.91	208,433,502.09
经营活动现金流出小计		1,147,347,355.98	993,989,458.26
经营活动产生的现金流量净额		-12,903,718.30	1,460,794.24
二、投资活动产生的现金流量：		——	——
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		487,354.04	387,215.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		180.00	12,405.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		487,534.04	399,621.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,447,993.55	3,017,098.27
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,447,993.55	3,017,098.27
投资活动产生的现金流量净额		-3,960,459.51	-2,617,476.98
三、筹资活动产生的现金流量：		——	——
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,482,267.23	7,351,229.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		4,098,974.69	7,443,030.75
筹资活动现金流出小计		10,581,241.92	14,794,260.64
筹资活动产生的现金流量净额		-10,581,241.92	-14,794,260.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-27,445,419.73	-15,950,943.38
加：期初现金及现金等价物余额		141,877,332.88	157,828,276.26
六、期末现金及现金等价物余额		114,431,913.15	141,877,332.88

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	本年金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,497,463.03		40,000,000.00	206,213,613.13	345,800,798.95
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,497,463.03	-	40,000,000.00	206,213,613.13	345,800,798.95
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-50,360.02	-	-	15,157,260.95	15,106,900.93
（一）综合收益总额							-50,360.02			21,639,528.18	21,589,168.16
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-
4.其他											-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-
2.使用专项储备											-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-6,482,267.23	-6,482,267.23
1.提取盈余公积											-
其中：法定公积金											-
任意公积金											-
3.对所有者（或股东）的分配										-6,482,267.23	-6,482,267.23
4.其他											-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-
3.弥补亏损											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-
5.其他综合收益结转留存收益											-
6.其他											-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,447,103.01	-	40,000,000.00	221,370,874.08	360,907,699.88

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司　　2025年度　　单位：人民币元

项目	上年金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	80,000,000.00				18,089,722.79		1,445,300.13		40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,445,300.13	-	40,000,000.00	191,867,710.63	331,402,733.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	52,162.90	-	-	14,345,902.50	14,398,065.40
（一）综合收益总额							52,162.90			21,697,132.39	21,749,295.29
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											-
2.其他权益工具持有者投入资本											-
3.股份支付计入所有者权益的金额											-
4.其他											-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备											-
2.使用专项储备											-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,351,229.89	-7,351,229.89
1.提取盈余公积											-
其中：法定公积金											-
任意公积金											-
3.对所有者（或股东）的分配										-7,351,229.89	-7,351,229.89
4.其他											-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											-
2.盈余公积转增资本（或股本）											-
3.弥补亏损											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											-
5.其他综合收益结转留存收益											-
6.其他											-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	-	-	18,089,722.79	-	1,497,463.03	-	40,000,000.00	206,213,613.13	345,800,798.95

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓　名 Full name　李婷

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-05

工作单位 Working unit　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　441481198511053905



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年　月　日
/y　/m　/d

474700290175

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2023 年 05 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d

统一社会信用代码

91440300770329160G

营业执照

（副 本）

名　　称　鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙

执行事务合伙人　杨步湘

成立日期　2005年01月11日

主要经营场所　深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

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　深圳市市场监督管理局福田局

2023 年 05 月 10 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

证书序号：0012528

会计师事务所

执业证书

名　　称：鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：杨步湘

主任会计师：

经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：47470029

批准执业文号：深财会[2005]1号

批准执业日期：2005年1月6日

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

二〇二〇年十二月二十日

中华人民共和国财政部制

13　投标人近十年项目获奖情况

13.1省级规划设计奖

序号	获奖时间	项目名称	获奖等级	获奖级别
1	2020 年	黄岩区永宁江滨水风貌区详细城市设计	广东省优秀城市规划设计奖三等奖	省级
2	2020 年	武义县桐琴镇区小城镇环境综合整治规划	广东省优秀城市规划设计奖三等奖	省级

13.1.1 黄岩区永宁江滨水风貌区详细城市设计



13.1.2 武义县桐琴镇区小城镇环境综合整治规划



13.2　市级城乡规划设计类奖项的

序号	获奖时间	项目名称	获奖等级	获奖级别
1.	2022 年	龙岗区龙岗街道老墟镇片区城市更新单元规划	深圳市第十九届优秀城市规划设计奖二等奖	市优
2.	2022 年	宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元规划	深圳市第十九届优秀城市规划设计奖三等奖	市优
3.	2022 年	龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新单元规划	深圳市第十九届优秀城市规划设计奖三等奖	市优
4.	2022 年	龙华区龙华街道清湖老村城市更新单元规划	深圳市第十九届优秀城市规划设计奖三等奖	市优
5.	2023 年	龙华区大浪街道浪口村改造城市更新单元规划	深圳市第二十届优秀城乡规划设计三等奖	市优

13.2.1 龙岗区龙岗街道老墟镇片区城市更新单元规划



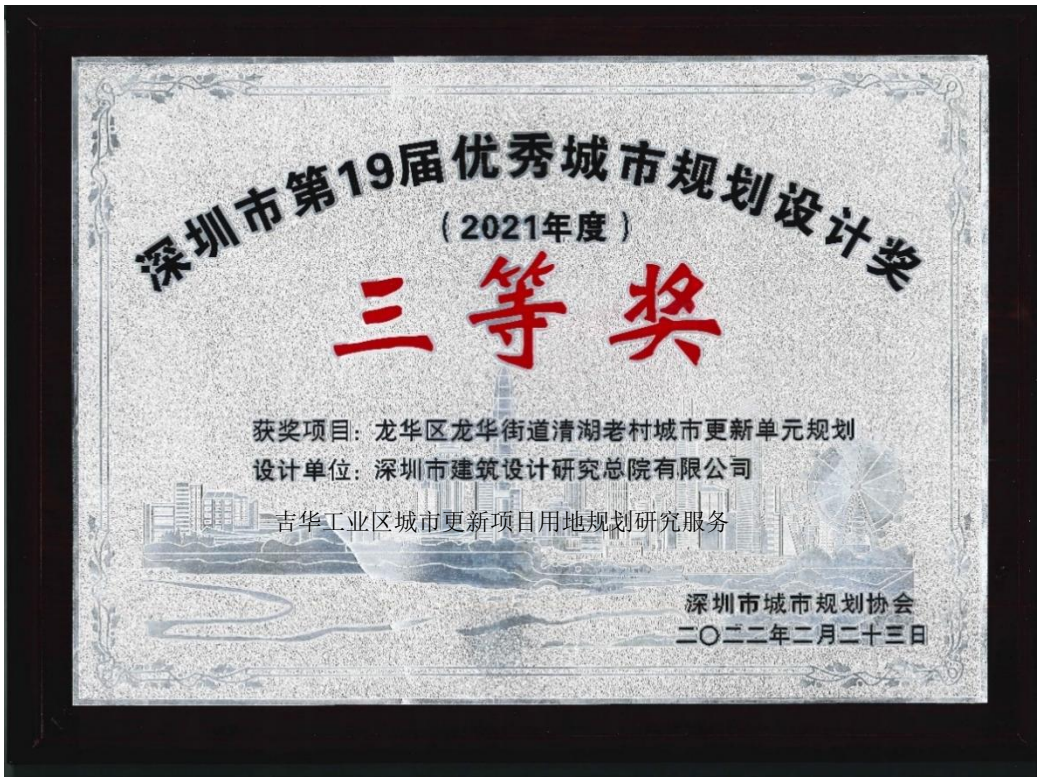
13.2.2 宝安区福永街道怀德旧村城市更新单元规划



13.2.3 龙岗区平湖街道山厦工业区城市更新单元规划



13.2.4 龙华区龙华街道清湖老村城市更新单元规划



13.2.5 龙华区大浪街道浪口村改造城市更新单元规划



14　投标人认为应补充提供的其他文件资料或说明

14.1体系证书



北京中设认证服务有限公司

（地址：北京市石景山区古城南街9号院1号楼4层407室　　邮编：100043）

环境管理体系认证证书

兹证明

深圳市建筑设计研究总院有限公司

（注册地址：深圳市福田区振华路八号　　邮 编：518031）

（审核地址：深圳市福田区振华路8号设计大厦　　邮 编：518031）

（统一社会信用代码：91440300192244260B）

环境管理体系符合环境管理体系标准：

GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015

《环境管理体系　要求及使用指南》

本证书覆盖的范围：

★工程咨询；工程造价咨询；资质证书范围内的工程设计；

城乡规划编制；工程项目管理及相关管理活动★

本证书有附件/本证书含1个子证书

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效。

本证书信息可在全国认证认可信息公共服务平台(http://cx.cnca.cn)查询。

初次认证日期：2018年9月28日　　更新认证日期：2026年9月6日

换证日期：2026年9月6日　　有效期：2026年9月6日至2027年9月26日

注册号：02724E10227R2L　　法定代表人(签名)：

北京中设认证服务有限公司 证书专用章 11010610051937

MEMBER OF MULTILATERAL RECOGNITION ARRANGEMENT IAF

CNAS

中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C027-M

说明：在证书有效期内，本证书应与年度审核的《保持认证注册通知书》一并使用，方为有效。

北京中设认证服务有限公司

（地址：北京市石景山区古城南街9号院1号楼4层407室　　邮编：100043）

职业健康安全管理体系认证证书

兹证明

深圳市建筑设计研究总院有限公司

（注册地址：深圳市福田区振华路八号　　邮 编：518031）

（审核地址：深圳市福田区振华路8号设计大厦　　邮 编：518031）

（统一社会信用代码：91440300192244260B）

职业健康安全管理体系符合职业健康安全管理体系标准：

GB/T 45001-2020/ ISO 45001:2018

《职业健康安全管理体系　要求及使用指南》

本证书覆盖的范围：

★工程咨询；工程造价咨询；资质证书范围内的工程设计；城乡规划编制；工程项目管理过程及相关管理活动★

本证书与附件/本证书含1个子证书

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效。

本证书信息可在全国认证认可信息公共服务平台(http://cx.cnca.cn)查询。

初次认证日期：2018年9月28日　　更新认证日期：2026年9月6日

换证日期：2026年9月6日　　有效期：2026年9月6日至2027年9月26日

注册号：02724S10219R2L　　法定代表人(签名)：

北京中设认证服务有限公司 证书专用章 1101061005193?

MEMBER OF MULTILATERAL RECOGNITION ARRANGEMENT IAF

CNAS

中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C027-M

说明：在证书有效期内，本证书应与年度审核的《保持认证注册通知书》一并使用，方为有效。

北京中设认证服务有限公司

（地址：北京市石景山区古城南街9号院1号楼4层407室　　邮编：100043）

质量管理体系认证证书

兹证明

深圳市建筑设计研究总院有限公司

（注册地址：深圳市福田区振华路八号　　邮 编：518031）

（审核地址：深圳市福田区振华路8号设计大厦　　邮 编：518031）

（统一社会信用代码：91440300192244260B）

质量管理体系符合质量管理体系标准：

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015

《质量管理体系　要求》

本证书覆盖的范围：

★工程咨询　工程造价咨询　资质证书范围内的工程设计

城乡规划编制　工程项目管理★

本证书有附件/本证书含1个子证书

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效。

本证书信息可在全国认证认可信息公共服务平台(http://cx.cnca.cn)查询。

初次认证日期：1996年11月28日　　更新认证日期：2026年9月6日

换证日期：2026年9月6日　　有效期：2026年9月6日至2027年9月26日

注册号：02724Q10280R10L　　法定代表人(签名)：

北京中设认证服务有限公司 证书专用章 11010610051937

MEMBER OF MULTILATERAL RECOGNITION ARRANGEMENT IAF

CNAS

中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C027-M

说明：在证书有效期内，本证书应与年度审核的《保持认证注册通知书》一并使用，方为有效。

14.2工程设计资质证书



工程设计资质证书

证书编号：A244000308

企业名称：深圳市建筑设计研究总院有限公司

统一社会信用代码：91440300192244260B

法定代表人：廖凯

注册地址：深圳市福田区振华路八号

有效期：至2030年02月07日
（请扫码查看各项资质有效期）

资质等级：市政行业给水工程乙级
市政行业排水工程乙级
风景园林工程设计专项乙级
建筑行业乙级
******

先关注广东省住房和城乡建设厅
微信公众号，进入“粤建办事”
扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2026年04月30日

全国建筑市场监督公共服务平台查询网址：http://jzsc.mohurd.gov.cn
广东省建设行业数据开放平台查询网址：https://skypt.gdcic.net

14.3履约评价情况

龙华区龙华街道清湖西片区城市更新单元规划

履 约 评 价 证 明

业主单位（评价单位）：深圳市清湖[illegible]投资有限公司

项目名称：龙华区龙华街道清湖西片区城市更新单元规划

项目地点：龙华区龙华街道清龙路与和平路交汇处

项目规模：6公顷

签约时间：2022年12月

服务单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

对服务单位总体评价： 满意 ☑ 一般 □ 不满意 □

对本项目负责人评价： 满意 ☑ 一般 □ 不满意 □

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

评价单位（盖章）：

日 期：

龙岗区龙岗街道五联社区春洋片区城市更新单元规划

履 约 评 价

业主单位（评价单位）：深圳市碧海盛世房地产开发有限公司

项目名称：龙岗区龙岗街道五联社区春洋片区城市更新单元规划

项目地点：龙岗区龙岗街道石丰路与佳成路交汇处西北侧

项目规模：拆除范围用地面积约8.5公顷

项目签约时间：2021年12月

项目完成时间：2023年10月

服务单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

对服务单位总体评价：满意 ☑ 一般 □ 不满意 □

对本项目负责人评价：满意 ☑ 一般 □ 不满意 □

对本项目成果评价：优良 ☑ 合格 □

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

评价单位（盖章）：深圳市碧海盛世房地产开发有限公司

日 期：2023.10.12

履 约 评 价

业主单位（评价单位）：深圳博林东岸置业有限公司

项目名称：盐田区海山街道沙头角保税区第四生活区城市更新单元规划

项目地点：盐田区海山街道上梧桐路和云汉路交叉口

项目规模：2.2ha

项目签约时间：2020年1月

项目完成时间：2023年9月

服务单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

对服务单位总体评价： 满意 ☑ 一般 ☐ 不满意 ☐

对本项目负责人评价： 满意 ☑ 一般 ☐ 不满意 ☐

对本项目成果评价： 优良 ☑ 合格 ☐

吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务

评价单位（盖章）：深圳博林东岸置业有限公司

日 期：2023.10.13

QESR/SZAD 8.5（2）　　工程函访调查记录表　　版/修(2018/0)

合同号	G3102054	设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目负责人	陈子阳
工程等级	二级	工程名称	龙华区观澜街道桂花社区首信广场城市更新单元规划	出图时间	2024年11月
建筑规模	层　　M^2	建设地点	深圳龙华	竣工日期	
以下由顾客填写					
顾客对设计文件质量满意度（深度、表达质量）	建筑专业	□很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	结构专业	□很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	给排水专业	□很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	电气专业	□很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	暖通专业	□很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	规划专业	■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
顾客对现场服务质量满意度	解决问题及时性	■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	解决问题的能力	■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	服务态度	■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
设计产品是否满足业主的使用要求		■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
设计产品的经济性（平面使用率、单元造价）是否合理		■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
设计产品是否按合同期限交付		■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
设计产品能否满足施工要求		■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务顾客的其他意见		团队专业水平高、服务配合度好。 负责人签字（盖章）：　　2025年 07月 07日				

深圳市龙华区大浪街道浪口村改造城市更新单元专项规划修改

QESR/SZAD8.5（2）工程函访调查记录表 版/修(2018/0)

合同号	G3102307	设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目负责人	陈子阳
工程等级	二级	工程名称	深圳市龙华区大浪街道浪口村改造城市更新单元专项规划修改	出图时间	2023年4月
建筑规模	层 M²	建设地点	深圳龙华	竣工日期	
以下由顾客填写					
顾客对设计文件质量满意度（深度、表达质量）	建筑专业	□很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	结构专业	□很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	给排水专业	□很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	电气专业	□很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	暖通专业	□很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	规划专业	■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
顾客对现场服务质量满意度	解决问题及时性	■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	解决问题的能力	■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
	服务态度	■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
设计产品是否满足业主的使用要求		■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
设计产品的经济性（平面使用率、单元造价）是否合理		■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
设计产品是否按合同期限交付		■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
设计产品能否满足施工要求		■很满意	□满意	□一般	□有抱怨	□差
顾客的其他意见	团队责任心强，专业水准高，配合度好。 吉华工业区城市更新项目用地规划研究服务 负责人签字（盖章）： 2023年 6月 30日					