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：/

投标人名称：深圳市众智规划咨询有限公司

投标人代表：陈美琪

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。

客观摘录表

			对应投标文件及响应页码
投标人名称	深圳市众智规划咨询有限公司		
投标人成立时间	2017 年 7 月		资格审查文件-4、其他：投标人认为应补充提供的其他文件资料或说明
投标人资质	城乡规划（国土空间规划）编制乙级资质证书		资格审查文件-2、投标人资质证书（扫描件）
投标人前两大股东（提供工商登记证明）	第一大股东：黄超（占71%股权）；第二大股东：罗奇、邵晶（各占10%股权）		资格审查文件-4、其他：投标人认为应补充提供的其他文件资料或说明
投标报价	（无需投标人填写）		商务标书-投标函
企业同类项目业绩	1	项目名称：龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目 建设单位：深圳市中城振鑫置业有限公司 合同金额：66.00万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：/ 合同范围：规划	业绩文件-2、企业同类项目业绩
	2	项目名称：龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务 建设单位：深圳市嘉庆产业投资有限公司 合同金额：248.00万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：/ 合同范围：规划	
	3	项目名称：龙岗区平湖街道三金科技园城市更新单元规划 建设单位：深圳市联创三旺电器有限公司 合同金额：258.00万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：/ 合同范围：规划	
	4	项目名称： 龙岗区龙城街道特发龙飞工业园城市更新单元规划 建设单位：深圳市万祥合投资有限公司 合同金额：240.00万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：/ 合同范围：规划	
项目负责人同类项目业绩	1	项目名称：龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目 建设单位：深圳市中城振鑫置业有限公司 合同金额：66.00万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：/ 合同范围：规划	业绩文件-3、项目负责人同类项目业绩
	2	项目名称：龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务 建设单位：深圳市嘉庆产业投资有限公司 合同金额：248.00万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：/ 合同范围：规划	
规划专业负责人同类项目业绩	1	项目名称：龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目 建设单位：深圳市中城振鑫置业有限公司 合同金额：66.00万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：/ 合同范围：规划	业绩文件-4、规划专业负责人同类项目业绩
交通专业负责人同类项目业绩	1	项目名称：龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务 建设单位：深圳市嘉庆产业投资有限公司 合同金额：248.00万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：/ 合同范围：规划	业绩文件-5、交通专业负责人同类项目业绩

拟派本项目管理班子配备	共3人，项目负责人/规划专业负责人/交通专业负责人符合招标文件要求。		业绩文件-6、拟派本项目管理班子配备
投标人近三年纳税及营收情况	2023年：营业收入2158.62万元，税费135.70万元（单位：万元，保留两位小数）		业绩文件-7、投标人近三年纳税及营收情况
	2024年：营业收入965.03万元，税费56.31万元（单位：万元，保留两位小数）		
	2025年：营业收入701.37万元，税费34.35万元（单位：万元，保留两位小数）		
投标人近十年项目获奖情况	共计 0 项，其中：国家级： 项，省级： 项。		业绩文件-8、投标人近十年项目获奖情况
	1	获奖日期： 获奖名称： 获奖项目名称：	
	2	获奖日期： 获奖名称： 获奖项目名称：	
	3	获奖日期： 获奖名称： 获奖项目名称：	
	4	获奖日期： 获奖名称： 获奖项目名称：	
	5	获奖日期： 获奖名称： 获奖项目名称：	
说明：1. 以上信息均需在投标文件中提供相关证明文件，否则不予采纳（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。			

企业同类项目业绩

龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目

合同编号：2224-14-9

龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目合同

项 目 名 称：龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目

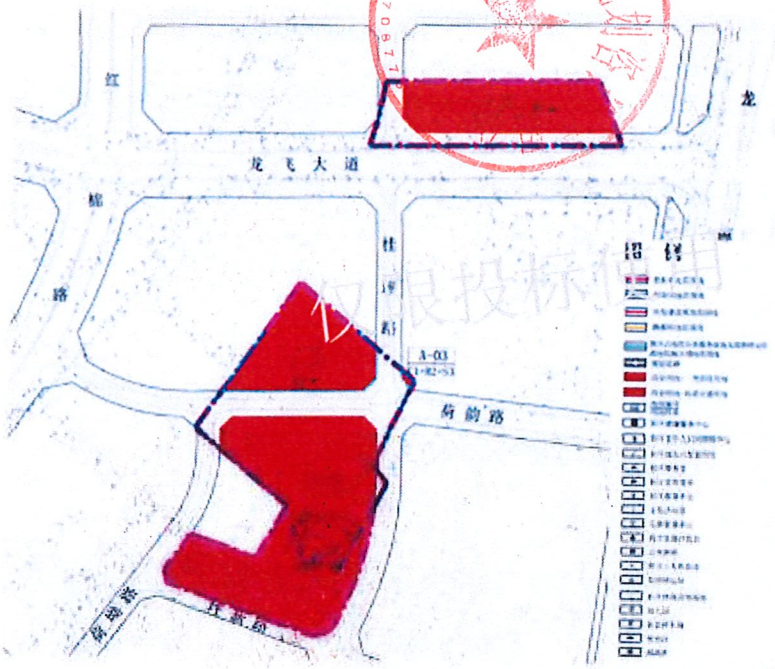
甲　方：深圳市中城振鑫置业有限公司

乙　方：深圳市众智规划咨询有限公司

签订地点：　深　圳

签订日期：2024 年 5 月 7 日

项目已于2022年9月取得专项规划批复，用地面积约3.7公顷，拆除范围用地面积 2.9 公顷，土地移交率约 41%，用地功能为一块C1+R2 商住混合用地，规划容积约 161990 平方米，其中住宅 72750 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 75380 平方米，公共配套设施 13860 平方米，项目分一期开发实施。本次拟调整项目用地功能和分期进行调整，需对项目城市更新单元规划进行修改。



用地规划图

第二条 工作内容

本次主要工作内容为用地功能调整和实施分期调整。用地功能调整为在不改变项目主导功能的前提下，优化地块划分和指标，用地

功能由一宗C1+R2商住混合用地，调整为C1、R2两宗单一功能用地，实施分期由项目原批复一期整体实施，调整为分两期实施。

依据2020年印发《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》，城市更新单元规划修改需符合《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》要求，本次城市更新单元规划修改，研究片区现状及未来发展需求，分析优化地块功能及修改实施分期的必要性及可行性，提出项目调整方案，并从项目调整对周边影响等方面分析本项目调整的合理性，形成项目更新单元规划修改成果。

1.城市更新单元规划研究

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求，城市更新单元规划研究报告包括：技术文件及管理文件。

技术文件包括：规划研究报告、技术图纸及专项研究。成果格式包括书面成果和相应电子数据成果。

1)前言；2)现状概况与分析；3)规划依据与原则；4)土地与建筑物信息核查；5)更新范围；6)更新目标与更新方式；7)功能控制；8)城市设计；9)利益平衡；10)其他要求；11)规划综述；12)附件。

技术图纸含：

1)区域位置图（组图）；2)现状分析图（组图）；3)土地与建筑物信息核查成果图（组图）；4)上层次规划图（组图）；5)拆除与建设用地范围图（组图）；6)地块划分与指标控制图；7)城市设计分析图；8)慢行系统示意图；9)空间控制图（组图）；10)道路交通规划图；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。

管理文件包括：文本和图则。成果形式包括书面成果和相应电子数据成果，文本统一采用 A4 幅面竖向装订格式。

成果包括书面成果和相应电子数据成果，报告采用 A3 幅面。

2.城市更新单元专项规划——专项/专题研究

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，从市场需求、政策导向、提升服务等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的功能配比和用地性质。

2）交通影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供交通影响评估报告。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。

3）市政影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供市政影响评估报告。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，形成《市政基础设施一览表》。

4）公共服务设施专项研究

仅限技标使用

评价更新单元及周边地区现状公共服务设施供给条件；根据更新单元及周边地区已批更新单元核算人口增量，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；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施（特别是社区级文化设施）的配套建设要求；明确公共服务设施的种类、数量、分布和规模。

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控制要求，落实生态本底、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合历史文化保护要求，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、慢行系统设计、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。

6）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，提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施；原有建筑拆除产生的建筑垃圾处理措施。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。

7）海绵城市专项研究

评估现状地质水文条件，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。

8）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。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于问题及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，提出生态修复方案。

备注：本次城市更新单元规划修改内容仅针对原批复文件中规划研究报告、管理文件和相关专题进行调整，不含概念建筑方案设计，若规划修改审批阶段因政策及审批程序等发生变化，需根据实际情况签订补充协议。

第三条 成果编制要求及格式

成果编制内容、编制深度应参照2017年印发《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》以及深圳市相关法规及标准规范的要求执行。

1.城市更新单元规划报告+图集　　数量：3套

（文件的电子文档格式要求：DOC、JPG、DWG、PDF）

2.文本+图则　　数量：　3套

（文件的电子文档格式要求：DOC、JPG、DWG、PDF）

3.汇报演示（格式要求：PPT）

第四条 工作程序及时间安排

城市更新单元专项规划修改时间安排表

名称	序号	工作程序	时间（工作日）	时间安排
城市更新单元规划修改	1	依据甲方提供资料，编制提交城市更新单元规划修改初步成果	30	工作时间为70个工作日，涉及审查时间另计
	2	就初步成果与甲方进行初步沟通	——	
	3	根据甲方提出的审查意见进行修改形成申报成果	10	
	4	由甲方向龙岗区城市更新与土地整备局进行申报	——	
	5	根据龙岗区城市更新与土地整备局初审意见修改	10	
	6	龙岗区城市更新与土地整备局初审后征求相关职能部门意见	——	
	7	根据相关职能部门意见修改	10	
	8	根据意见修改后报区领导小组会议审查	——	
	9	根据领导小组会议纪要，进行城市更新规划修改（草案）公示	——	
	10	根据公示意见修改	10	

注：本项目合计70个工作日（不包括甲方准备资料的时间），自本合同签订之日起计算，涉及主管部门审查时间另计。具体时间进度可根据实际情况由双方确定进行适当调整。

第五条 合同价款及付款方式

1.本项目合同价款共为人民币**陆拾陆万元整**，小写**¥660,000.00 元**。本合同价款为“含税价”，包括：调研费、成果文本印刷费、税费、差旅费。此合同分 3 期 付款：

（1）合同签订后，甲方应在 5 个工作日内向乙方支付费用的 30%即人民币 **壹拾玖万捌仟元整**（**小写 ¥198,000.00 元**）。

（以下为签署页）

甲方（盖章）：深圳市中城振鑫置业有限公司

代　表（签字或盖章）：

联系人：　　电话：

日期：　　年　　月　　日

乙方（盖章）：深圳市众智规划咨询有限公司

代　表（签字或盖章）：

联系人：李淑君　电话：0755-84215956

日期：　　年　　月　　日

合同编号：ZZ23-31-G

龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务项目合同

项 目 名 称：龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务

委托方（甲方）：深圳市嘉庆产业投资有限公司

受托方（乙方）：深圳市众智规划咨询有限公司

签订地点：深圳 龙岗

签订日期：2023 年 8 月 25 日

5.《深圳市城市更新办法实施细则》（2012）；

6.《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（38 号文）；

7.《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（2019）；

8.《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则》（2019）；

9.《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（2018）；

10.《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（2019）；

11.《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》；

12. 国家、广东省及深圳市的其他相关法律、法规、技术规定及规范。

第三条 服务工作内容

本次规划服务内容为完成平湖街道 G04220-34 物流地块城市更新单元以下内容的编制：

1. 城市更新单元计划申报材料

根据项目自身条件及相关政策要求，在城市更新单元计划申报阶段承担城市更新单元规划年度编制计划申报材料的编制工作。依据《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》相关要求，协助委托方编制城市更新计划申报材料，计划申报材料包括：计划申报申请书、计划申报表、地块现状详细信息一览表、更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图等。

2. 社会风险评估报告

根据项目的合法性、合理性、可行性、可控性等四个要素，主要围绕以下内容进行评估。

（1）是否符合本省、本系统近期和长远发展规划，是否符合经济社会发展规律，是否符合以人为本的科学发展观，是否兼顾了各方利益群体的不同需求，是否考虑了地区的平衡性、社会的稳定性、发展的持续性。

（2）是否经过充分论证，是否符合大多数人民群众的意愿，所需的人力、财力、物力是否在可承受的范围内并且有保障，是否能确保连续性和稳定性，时机是否成熟。

（3）对所涉及区域、行业群众利益和生产生活的影响，群众对影响的承受能力，引发矛盾纠纷、群体性事件的可能性。

（4）其他有可能引发不稳定因素的问题。

3.城市更新单元古树名木摸底调查报告

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。

备注：树木调查完成后，如遇胸径 80cm 以上，估测树龄 80 年以上乔木，根据相关部门要求需做第三方树龄鉴定的，树龄鉴定费用另行协商。

4.城市更新单元历史文化资源摸底调查报告

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。

5.“双百”保留提升区占补方案

更新单元未纳入《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》划定的允许拆除重建区、且位于《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》中的保留提升区，计划申报不符合上位规划管控要求。

计划申报阶段需同步将城市更新单元纳入龙岗区城市更新和土地整备“十四五”允许拆除重建区，并完成《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》保留提升区占补平衡方案。

协助城市更新单元纳入龙岗区城市更新和土地整备“十四五”允许拆除重建区；编制《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》保留提升区占补平衡方案，具体补入地块由项目委托方自行确定。

6.城市更新单元规划

（1）城市更新单元规划研究报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求，城市更新单元规划研究报告修改包括：技术文件及管理文件。

技术文件包括：规划研究报告、技术图纸及专项研究。成果格式包括书面成果和相应电子数据成果。

1）前言；2）现状概况与分析；3）规划依据与原则；4）土地与建筑物信息核查；5）更新范围；6）更新目标与更新方式；7）功能控制；8）城市设计；9）利益平衡；10）其他要求；11）规划综述；12）附件。

技术图纸含：

1）区域位置图（组图）；2）现状分析图（组图）；3）土地与建筑物信息核查成果图（组图）；4）上层次规划图（组图）；5）拆除与建设用地范围图（组图）；6）地块划分与指标控制图；7）城市设计分析图；8）慢行系统示意图；9）空间控制图（组图）；10）道路竖向与交通规划图；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。

管理文件包括：文本和图则。成果形式包括书面成果和相应电子数据成果，文本统一采用 A4 幅面竖向装订格式。

成果包括书面成果和相应电子数据成果，报告采用 A3 幅面。

（2）城市更新单元专项规划研究

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，从市场需求、政策导向、提升服务等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的功能配比和用地性质。

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；根据更新单元及周边地区已批更新单元核算人口增量，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；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施（特别是社区级文化设施）的配套建设要求；明确公共服务设施的种类、数量、分布和规模。

3）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控制要求，落实生态本底、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合历史文化保护要求，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、慢行系统设计、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。

4）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，提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施；原有建筑拆除产生的建筑垃圾处理措施。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。

5）海绵城市专项研究

评估现状地质水文条件，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。

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。

（3）城市更新单元专题规划研究

1）交通影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供交通影响评估报告。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。

2）市政影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供市政影响评估报告。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，并形成《市政基础设施一览表》。

3）产业发展专题研究

综合上层次产业发展研究、区域政策研究，评估更新单元的产业发展机遇，结合城市更新单元的发展条件进行综合评价，分析产业发

3	根据龙岗区城市更新和土地整备局初审意见修改	15
4	龙岗区城市更新和土地整备局初审后征求相关职能部门意见	政府程序
5	根据相关职能部门意见进行修改	10
6	修改完善后报交通专家评审会及部门联席会	政府程序
7	结合意见进行完善	15
8	修改完善后报局业务会审查	政府程序
9	结合意见进行完善	10
10	修改后经龙岗区城市更新和土地整备局同意后，上报龙岗区领导小组会议审查	政府程序
11	根据龙岗区更新领导小组会议意见修改后并公示	10
12	根据公示意见修改	政府程序
13	修改完善后报图则委审批，根据图则委审批意见修改	15
14	进行项目公告，提交存档成果，取得项目批复文件，项目结案	政府程序
合计		115

注：本项目合计175个工作日（不包括委托方准备资料的时间），自本合同签订之日起计算，涉及主管部门审查时间另计。具体时间进度可根据实际情况由双方确定进行适当调整。

第六条 合同价款及付款方式

1.本项目合同固定含税总价款为人民币贰佰肆拾捌万元整，小写¥2,480,000.00 元，其中不含税价为¥2,339,622.64 元，增值税（适用税率或征收率【6】 %）为¥ 140,377.36 元。如因国家政策发生适用税率变动或开具的发票税率低于本合同约定税率，对尚未开具增值税扣税凭证的应付款部分，先按本合同约定的税率确定不含税应付款金额，再以新税率计算含税应付款。本合同总价款包括人工费、调研费、成果文本印刷费、税费、利润、交通费、差旅费等完成本合同约定全部委托事宜所需的全部费用，除此外委托方无需再支付其他

（下为签署页）

委托方（甲方）（盖章）：深圳市嘉庆产业投资有限公司

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

联系人：　　电话：

日期：　　年　　月　　日

受托方（乙方）（盖章）：深圳市众智规划咨询有限公司

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

联系人：李淑君　电话：0755-84215956

日期：　　年　　月　　日

ZZ-23-14-G

龙岗区平湖街道三金科技园城市更新单元规划项目合同

合同编号：LCSW2023-002

项目名称：龙岗区平湖街道三金科技园城市更新单元规划

甲　　方：深圳市联创三旺电器有限公司

乙　　方：深圳市众智规划咨询有限公司

日　　期：2023 年 4 月 13 日

甲方就“龙岗区平湖街道三金科技园城市更新单元规划”编制工作承包给乙方，为保证项目按时按质顺利完成，本着互利互助、相互协作的精神，双方经过平等协商，在真实、充分地表达各自意愿的基础上，根据《中华人民共和国民法典》的规定，达成如下协议：

第一条、项目概况

项目范围为宗地G05414-4整个地块，拟拆除重建面积约44003平方米，于2016年9月13日列入《2016年深圳市城市更新单元计划第四批计划》，更新方向:M0(无污染厂房+宿舍，不配研发办公及商业)。

第二条、承包范围及主要工作内容

1、目标容积率：按政策规范进行申报，最终以政府审批为准。

2、项目更新单元专项规划编制：根据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求，项目更新单元规划包括技术文件和管理文件，其中技术文件应编制规划研究报告、技术图纸及专项研究；管理文件应编制文本和相关图则。

3、以下为主要工作内容（包括但不限于，符合相关职能部门的审核要求）：

序号	项目	工作内容
1	更新单元专项规划研究报告	规划研究报告是更新单元规划编制的基础性文件，主要对城市更新单元现状问题分析、规划要求进行分析及论证。主要内容含：1.前言；2.更新范围；3.现状概况与分析；4.土地核查与历史用地处置；5.规划依据与原则；6.更新目标与更新方式；7.功能控制；8.空间控制；9.利益平衡；10.其他要求；11.实施方案；12.经济可行性专项研究；13.规划综述；14.附件。 技术图纸含：1.区域位置图（组图）；2.拆除与建设用地范围图；3.现状用地分析图；4.土地核查成果图；5.历史用地处置图；6.上层次规划图；7.更新方式分区图；8.地块划分与指标控制图；9.总平面布局示意图；10.建设用地空间控制图；11.慢行系统规划图；12.公共服务设施规划图；13.道路交通与竖向规划图；14.市政工程规划图（组图）；15.分期实施规划图（组图）；16.日照分析图。 管理文件包括：文本和图则。成果形式包括书面成果和相应电子数据成果，文本统一采用A4幅面竖向装订格式。 成果包括书面成果和相应电子数据成果，报告采用A3幅面。
2	产业发展专题研究	评估周边地区的产业发展趋势，结合城市更新单元的发展条件，分析产业发展的需求和供给潜力，优化并明确城市更新单元的产业升级方向、门类选择，并制定产业发展指引。
3	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，从市场需求、政策导向，提升服务等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的功能配比和用地性质。
4	道路交通专项研究	依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供交通影响评估报告。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。

5	市政工程设施专项研究	依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供市政影响评估报告。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。
6	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；根据更新单元及周边地区已批更新单元核算人口增量，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；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施的配套建设要求；明确公共服务设施的种类、数量、分布和规模。
7	城市设计专项研究	深化上层次规划中有关城市设计内容至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控制要求，落实生态本底、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合历史文化保护要求，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、慢行系统设计、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。
8	概念建筑设计 含：土石和建筑垃圾	配合项目城市更新专项规划审批进行的建筑概念方案设计，主要工作内容为空间组织构思、控制要点分析和建筑形态研究。主要设计内容为：前期空间布局和结构关系分析、建筑平面组合模式分析、建筑高度退线覆盖率等指标分析、方案设计理念、方案推导、方案比选、总平面规划图、效果图（4-6张）、建筑单体各层平面图、剖面图、技术经济指标、竖向分析、交通分析、消防分析、日照分析。
9	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，提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施；原有建筑拆除产生的建筑垃圾处理措施。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。
10	海绵城市建设专项研究	评估现状地质水文条件，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。
11	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、山林等，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。
12	历史资源调查	协助甲方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，形成城市更新项目历史文化资源调查报告。

13	树木调查报告	根据《市规划和自然资源局关于在城市更新和土地整备中进一步加强历史文化资源和古树名木保护的通知》要求：对范围内的现有绿地、连片成林树木、古树名木及古树后续资源的现状进行摸查，基本内容包括踏查树木的树种、胸径、树龄等基本情况，并最终形成调查报告。 备注：树木调查完成后，如遇胸径 80cm 以上，估测树龄 80 年以上乔木，根据相关部门要求需做第三方树龄鉴定的，树龄鉴定费用另行协商。
14	水资源论证专题研究	对区域的水资源条件进行分析，规划需水预测与节水评价，对水资源配置方案与退水方案进行论证分析。分析水资源对规划方案的实施影响，并提出相关的保障管理措施。
15	区域能源综合利用专项研究	根据《深圳市“十四五”节能减排综合实施方案》要求增加区域能源综合利用专篇，统筹项目能源系统，整合建筑、市政、交通、公共空间等多种低碳节能技术，与项目规划建设方案进行系统结合，推进旧城改造片区能源集成优化。
16	项目更新单元标图入库	数据格式转换：CAD 范围线界址点坐标，转化为政务版 2000 国家大地坐标系的 GIS 数据。 标图入库数据制作：对增补、修正、删减数据进行制作及属性填报。符合“三旧”改造要求但未标图建库的地块增补入库， 入库申请材料制作：主要包括入库申请表、入库审批表、标图建库号及删减地块情况说明、地块调整说明表等相关材料制作。

第三条、项目成果

1、成果的编制内容及深度按《深圳市城市更新办法》、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》、《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》以及深圳市相关法规及标准规范的要求执行。

2、成果的内容、深度、数量、格式（包括但不限于 DOC、JPG、DWG、PDF、PSD、SU）汇报演示（PPT）资料均符合相关职能部门的审核要求。

3、项目成果的所有权均归甲方所有，乙方应保证甲方不会因此遭受到任何索赔。

第四条、技术要求

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008）；

2、《深圳市城市规划标准与准则》（2021 局部修订版）；

3、《深圳市城市更新办法》（2009）；

4、《深圳经济特区城市更新条例》（2021）；

5、《深圳市城市更新办法实施细则》（2012）；

6、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（38 号文）；

7、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（2019）；

8、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则》（2019）；

9、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（2018）；

10、《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（2019）；

11、《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》；

12、国家、广东省及深圳市的其他相关法律、法规、技术规定及规范。

第五条、工期约定

序号	工作程序	时间（天）	备注
1	编制更新单元申报材料	35	
2	上报龙岗区城市更新和土地整备局审查	政府程序	
3	根据龙岗区城市更新和土地整备局初审意见修改	10	
4	龙岗区城市更新和土地整备局初审后征求相关职能部门意见及于各相关职能部门意见沟通	政府程序	
5	根据相关职能部门意见进行修改	5	
6	修改后经龙岗区城市更新和土地整备局同意后，上报区领导小组会议审查	政府程序	
7	根据区更新领导小组会议意见修改	10	
8	项目专项规划草案公示	政府程序 30 天	
9	根据公示意见修改	10	
10	修改完善后报图则委审批	政府程序	
11	结合图则委审批意见进行调整	15	
12	项目公告，提交存档成果，取得规划批复文件，项目结案	政府程序	
合 计		85	

注：本项目合计 85 天（法定假日除外，不包括甲方准备资料的时间），2023 年 4 月 10 日起开始计算，涉及主管部门审查时间另计。具体时间进度可根据实际情况由双方确定进行适当调整。

第六条、承包内容及金额

1、承包内容金额：

本项目合同价款共为人民币贰佰伍拾捌万元整（小写¥2,580,000.00 元），含开具 6%增值税专用发票（其中不含税金额 2433962 元，税额 146038 元）：

阶段	服务内容	费用（万元）	备注
1	城市更新单元专项规划	80	——
2	规划功能专项研究	12	——
3	道路交通专项研究	20	——
4	公共服务设施专项研究	12	——
5	市政工程设施专项研究	16	——
6	城市设计专项研究	16	——
7	建筑物理环境专项研究	10	——

4、通知联络及双方往来授权委托人信息：

除双方另有明确约定外，本合同项下做出的任何通知、请求、要求或其他通讯应当以书面形式做出。双方通过以下联系方式之任何一种，就本合同有关事项向对方发送相关通知等均视为有效送达与告知对方，无论对方是否实际查阅/签收。同时，本合同载明送达地址亦作为有效司法送达地址：

以电子邮件或传真方式送达：一方按本合同载明邮箱地址或传真号码发送时，以发送邮件或传真当日作为送达日；

邮寄送达：一方按本合同载明地址向另一方邮寄送达时，以邮件签收日期作为送达日；但因对方提供的送达地址不准确、送达地址变更未及时以书面方式通知另一方或者拒绝签收等原因，导致未能被实际接收的，邮件退回之日视为送达之日；

微信/QQ 方式送达：一方按本合同载明微信/QQ 发送时，发出当日视为送达日。

甲方联络人：张玉丽；电话：18938840808（微信同号）；邮箱：1195361120qq.com；

地址：深圳市龙岗区布澜路联创科技园三期联创科技大厦 15 楼；

乙方联络人：刘柏君；电话 13088846766；邮箱 398357663@qq.com；QQ/微信 398357663；

地址：深圳市龙岗区龙城街道天安数码城 4 栋 A 座 602。

任何一方的上述联络方式发生变化时，应当在该变更发生后的 7 日之内书面通知另一方，否则另一方对于其原通讯方式的通知视为有效通知。

【以下无正文】

甲方：深圳市联创三旺电器有限公司

法人或授权代表：

日期：2023 年 4 月 13 日

乙方：深圳市众智规划咨询有限公司

法人或授权代表：

日期：　　年　　月　　日

合同编号：ZZ-23-01-G

龙岗区龙城街道特发龙飞工业园城市更新单元规划项目合同

仅限投标使用

项 目 名 称：龙岗区龙城街道特发龙飞工业园城市更新单元规划

甲　　方：深圳市万祥合投资有限公司

乙　　方：深圳市众智规划咨询有限公司

签订地点：

签订日期：　　年　月　日

根据《中华人民共和国民法典》、《城市规划编制办法》、《深圳市城市规划条例》、《深圳市城市规划标准与准则》及其他相关法律、法规，双方就龙岗区龙城街道特发龙飞工业园城市更新单元规划项目协商一致，签订本合同。

仅限投标使用

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称

龙岗区龙城街道特发龙飞工业园城市更新单元规划

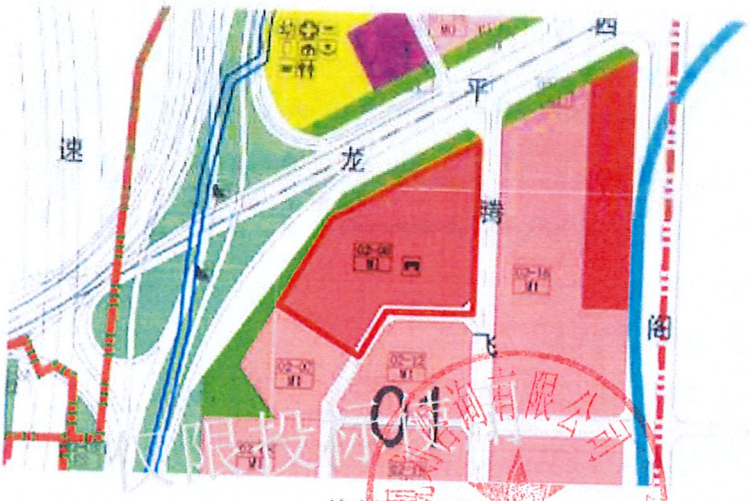
1.2 项目概况

项目位于龙城街道腾飞路与龙平西路交汇处，拟拆除用地面积4.2 公顷，现状以工业厂房为主。周边有武深高速、盐龙大道、龙平西路、黄阁路、腾飞路等城市主次干道，通过周边城市道路可实现对内对外的快速通达。

项目位于《深圳市龙岗 104-03&10&T2&201-04&05&07&08&T1 号片区[大运枢纽站及其周边地区]法定图则》，规划以普通工业用地为主，含部分道路用地。



卫星影像图



法定图则规划图

第二条 工作内容

☐城市更新前期研究　☐城市更新单元统筹优化调整

☐更新单元范围划定　☐土壤环境检测评估报告

☐现状测绘报告　☐社会风险评估报告

☐计划申报材料编制　☐历史影像记录

☐历史文化资源及古树名木摸底调查

☐城市绿化树木、林木摸底调查

☑ 城市更新单元专项规划　☑规划功能专项研究

☑交通影响评价专题报告　☑市政影响评价专题报告

☑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　☑海绵城市专项研究

☑生态修复专项研究　☐地质灾害影响评估

☐历史文化保护与利用专项研究　☐工业区块线占补平衡

☐城总规占补平衡　☐土总规个案调整

□生态控制线局部调整

□产业发展规划（不含招商运营和企业资源引进（战略框架协议）、规上企业安置等资料）

备注 1：☑表示本合同包含的工作内容。

1.城市更新单元专项规划

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求，城市更新单元专项规划包括：技术文件及管理文件。

技术文件包括：规划研究报告、技术图纸及专项研究。成果格式包括书面成果和相应电子数据成果。

1)前言；2)现状概况与分析；3)规划依据与原则；4)土地与建筑物信息核查；5)更新范围；6)更新目标与更新方式；7)功能控制；8)城市设计；9)利益平衡；10)其他要求；11)规划综述；12)附件。

技术图纸含：

1)区域位置图（组图）；2)现状分析图（组图）；3)土地与建筑物信息核查成果图（组图）；4)上层次规划图（组图）；5)拆除与建设用地范围图（组图）；6)地块划分与指标控制图；7)城市设计分析图；8)慢行系统示意图；9)空间控制图（组图）；10)道路交通规划图；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。

管理文件包括：文本和图则。成果形式包括书面成果和相应电子数据成果，文本统一采用 A4 幅面竖向装订格式。

成果包括书面成果和相应电子数据成果，报告采用 A3 幅面。

2.城市更新单元专项规划——专项/专题研究

（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，从市场需求、政策导向、提升服务等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的功能配比和用地性质。

仅供投标使用

（2）交通影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供交通影响评估报告。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。

（3）市政影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供市政影响评估报告。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，并形成《市政基础设施一览表》。

（4）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；根据更新单元及周边地区已批更新单元核算人口增量，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；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施（特别是社区级文化设施）的配套建设要求；明确公共服务设施的种类、数量、分布和规模。

（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控制要求，落实生态本底、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合历史文化保护要求，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、慢行系统设计、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。

仅限投标使用

（6）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，提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施；原有建筑拆除产生的建筑垃圾处理措施。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。

（7）海绵城市专项研究

评估现状地质水文条件，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。

（8）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。

备注 1.本报价单未包含的服务内容若后续申报阶段主管部门要求提供，则该部分内容需双方另行协商。

2. 专项规划阶段若涉及报审项目的其他专项研究，地质灾害危险性评估报告、历史影像记录、城总规占补平衡方案、工业区块线占补平衡方案、城中村综合整治占补平衡方案及产业研究报告等，该部分内容甲方需委托第三方另行编制

3.若后期因政策及审批程序等发生变化，导致各专项规划发生变化，需根据实际情况签订补充协议。

第三条 成果编制要求及格式

城市更新单元规划研究报告+专题+图集 数量：3 套

文本+图则 数量：3 套

（文件的电子文档格式要求：DOC、JPG、DWG、PDF）

第四条 合同价款及付款方式

4.1 本项目属于城市更新类项目，本项目合同价款共为人民币**贰佰肆拾万元整**，小写**¥2,400,000.00 元**。本合同价款为“含税价”，包括：调研费、成果文本印刷费、税费、差旅费）。合同价款由乙方全权收款。费用详见下表：

此合同分 4 期 付款：

（1）合同签订后，甲方应在 10 个工作日内向乙方支付费用的 30%即人民币 **柒拾贰万元整**（**小写 ¥720,000.00 元**）。

（以下为签署页）

甲方（盖章）：深圳市万祥合投资有限公司

代　表（签字或盖章）：

联系人：　　电话：

日期：　　年　　月　　日

乙方（盖章）：深圳市众智规划咨询有限公司

代　表（签字或盖章）：

联系人：李淑君　电话：　0755-84215956

日期：　　年　　月　　日

项目负责人同类项目业绩

龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目

合同编号：22-04-14-G

龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目合同

项 目 名 称：龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目

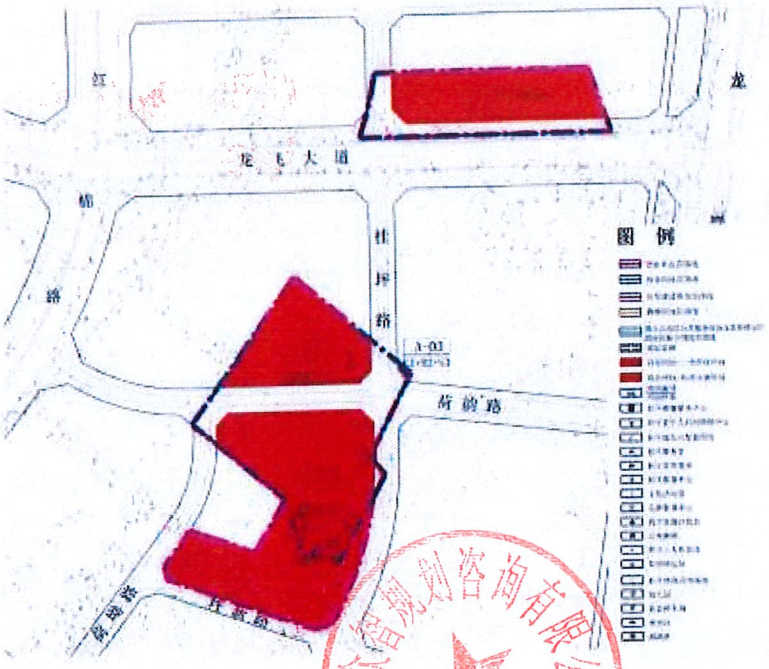
甲　方：深圳市中城振鑫置业有限公司

乙　方：深圳市众智规划咨询有限公司

签订地点：　深　圳

签订日期：2014 年 5 月 7 日

项目已于2022年9月取得专项规划批复，用地面积约3.7公顷，拆除范围用地面积 2.9 公顷，土地移交率约 41%，用地功能为一块C1+R2商住混合用地，规划容积约161990平方米，其中住宅72750平方米，商业、办公及旅馆业建筑75380平方米，公共配套设施13860平方米，项目分一期开发实施。本次拟调整项目用地功能和分期进行调整，需对项目城市更新单元规划进行修改。



用地规划图

第二条 工作内容

本次主要工作内容为用地功能调整和实施分期调整。用地功能调整为在不改变项目主导功能的前提下，优化地块划分和指标，用地

功能由一宗C1+R2商住混合用地，调整为C1、R2两宗单一功能用地，实施分期由项目原批复一期整体实施，调整为分两期实施。

依据2020年印发《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》，城市更新单元规划修改需符合《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》要求，本次城市更新单元规划修改，研究片区现状及未来发展需求，分析优化地块功能及修改实施分期的必要性及可行性，提出项目调整方案，并从项目调整对周边影响等方面分析本项目调整的合理性，形成项目更新单元规划修改成果。

1.城市更新单元规划研究

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求，城市更新单元规划研究报告包括：技术文件及管理文件。

技术文件包括：规划研究报告、技术图纸及专项研究。成果格式包括书面成果和相应电子数据成果。

1)前言；2)现状概况与分析；3)规划依据与原则；4)土地与建筑物信息核查；5)更新范围；6)更新目标与更新方式；7)功能控制；8)城市设计；9)利益平衡；10)其他要求；11)规划综述；12)附件。

技术图纸含：

1)区域位置图（组图）；2)现状分析图（组图）；3)土地与建筑物信息核查成果图（组图）；4)上层次规划图（组图）；5)拆除与建设用地范围图（组图）；6)地块划分与指标控制图；7)城市设计分析图；8)慢行系统示意图；9)空间控制图（组图）；10)道路交通规划图；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。

管理文件包括：文本和图则。成果形式包括书面成果和相应电子数据成果，文本统一采用 A4 幅面竖向装订格式。

成果包括书面成果和相应电子数据成果，报告采用 A3 幅面。

2.城市更新单元专项规划——专项/专题研究

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，从市场需求、政策导向、提升服务等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的功能配比和用地性质。

2）交通影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供交通影响评估报告。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。

3）市政影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供市政影响评估报告。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，形成《市政基础设施一览表》。

4）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；根据更新单元及周边地区已批更新单元核算人口增量，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；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施（特别是社区级文化设施）的配套建设要求；明确公共服务设施的种类、数量、分布和规模。

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控制要求，落实生态本底、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合历史文化保护要求，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、慢行系统设计、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。

6）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，提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施；原有建筑拆除产生的建筑垃圾处理措施。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。

7）海绵城市专项研究

评估现状地质水文条件，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。

8）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。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于问题及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，提出生态修复方案。

备注：本次城市更新单元规划修改内容仅针对原批复文件中规划研究报告、管理文件和相关专题进行调整，不含概念建筑方案设计，若规划修改审批阶段因政策及审批程序等发生变化，需根据实际情况签订补充协议。

第三条 成果编制要求及格式

成果编制内容、编制深度应参照2017年印发《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》以及深圳市相关法规及标准规范的要求执行。

1.城市更新单元规划报告+图集　　数量：3套

（文件的电子文档格式要求：DOC、JPG、DWG、PDF）

2.文本+图则　　数量：　3套

（文件的电子文档格式要求：DOC、JPG、DWG、PDF）

3.汇报演示（格式要求：PPT）

第四条 工作程序及时间安排

城市更新单元专项规划修改时间安排表

名称	序号	工作程序	时间（工作日）	时间安排
城市更新单元规划修改	1	依据甲方提供资料，编制提交城市更新单元规划修改初步成果	30	工作时间为70个工作日，涉及审查时间另计
	2	就初步成果与甲方进行初步沟通	——	
	3	根据甲方提出的审查意见进行修改形成申报成果	10	
	4	由甲方向龙岗区城市更新与土地整备局进行申报	——	
	5	根据龙岗区城市更新与土地整备局初审意见修改	10	
	6	龙岗区城市更新与土地整备局初审后征求相关职能部门意见	——	
	7	根据相关职能部门意见修改	10	
	8	根据意见修改后报区领导小组会议审查	——	
	9	根据领导小组会议纪要，进行城市更新规划修改（草案）公示	——	
	10	根据公示意见修改	10	

仅限投标使用

注：本项目合计70个工作日（不包括甲方准备资料的时间），自本合同签订之日起计算，涉及主管部门审查时间另计。具体时间进度可根据实际情况由双方确定进行适当调整。

第五条 合同价款及付款方式

1.本项目合同价款共为人民币**陆拾陆万元整**，小写**¥660,000.00 元**。本合同价款为“含税价”，包括：调研费、成果文本印刷费、税费、差旅费。此合同分 3 期 付款：

（1）合同签订后，甲方应在 5 个工作日内向乙方支付费用的 30% 即人民币 **壹拾玖万捌仟元整**（**小写 ¥198,000.00 元**）。

（以下为签署页）

甲方（盖章）：深圳市中发振泰置业有限公司

代　表（签字或盖章）：

联系人：　　电话：

日期：　　年　　月　　日

乙方（盖章）：深圳市众智规划咨询有限公司

代　表（签字或盖章）：

联系人：李淑君　电话：0755-84215956

日期：　　年　　月　　日

附件_2_：乙方项目组成员

序号	承担任务	姓名	职务/职称	联系方式
1	项目负责人	李艳青	总工程师/国土高级工程师	15019239895
2	项目主要团队成员	陈峻峰	城乡规划师/城乡规划高级工程师、注册城乡规划师	0755-84215956
3		罗奇	城乡规划师/城乡规划高级工程师、注册城乡规划师	
4		孙益常	城乡规划师/城乡规划高级工程师、注册城乡规划师	
5		李志华	城乡规划师/城乡规划工程师、注册城乡规划师	
6		李贤	城乡规划师/城乡规划工程师、注册城乡规划师	
7		陈宁	国土工程师/国土工程师	
8		张竞元	生态工程师/环境工程与生态工程师、国土规理工程师	
9		张莹	地信工程师/城乡规划助理工程师、地理信息系统助理工程师	

合同编号：ZZ-23-31-G

龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务项目合同

项 目 名 称：龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务

委托方（甲方）：深圳市嘉庆产业投资有限公司

受托方（乙方）：深圳市众智规划咨询有限公司

仅限投标使用

签订地点：深圳 龙岗

签订日期：2023 年 8 月 25 日

5.《深圳市城市更新办法实施细则》（2012）；

6.《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（38 号文）；

7.《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（2019）；

8.《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则》（2019）；

9.《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（2018）；

10.《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（2019）；

11.《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》；

12.国家、广东省及深圳市的其他相关法律、法规、技术规定及规范。

第三条 服务工作内容

本次规划服务内容为完成平湖街道 G04220-34 物流地块城市更新单元以下内容的编制：

1.城市更新单元计划申报材料

根据项目自身条件及相关政策要求，在城市更新单元计划申报阶段承担城市更新单元规划年度编制计划申报材料的编制工作。依据《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》相关要求，协助委托方编制城市更新计划申报材料，计划申报材料包括：计划申报申请书、计划申报表、地块现状详细信息一览表、更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图等。

2.社会风险评估报告

根据项目的合法性、合理性、可行性、可控性等四个要素，主要围绕以下内容进行评估。

（1）是否符合本省、本系统近期和长远发展规划，是否符合经济社会发展规律，是否符合以人为本的科学发展观，是否兼顾了各方利益群体的不同需求，是否考虑了地区的平衡性、社会的稳定性、发展的持续性。

（2）是否经过充分论证，是否符合大多数人民群众的意愿，所需的人力、财力、物力是否在可承受的范围内并且有保障，是否能确保连续性和稳定性，时机是否成熟。

（3）对所涉及区域、行业群众利益和生产生活的影响，群众对影响的承受能力，引发矛盾纠纷、群体性事件的可能性。

（4）其他有可能引发不稳定因素的问题。

3.城市更新单元古树名木摸底调查报告

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。

备注:树木调查完成后，如遇胸径 80cm 以上，估测树龄 80 年以上乔木，根据相关部门要求需做第三方树龄鉴定的，树龄鉴定费用另行协商。

4.城市更新单元历史文化资源摸底调查报告

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。

5.“双百”保留提升区占补方案

更新单元未纳入《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》划定的允许拆除重建区、且位于《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》中的保留提升区，计划申报不符合上位规划管控要求。

计划申报阶段需同步将城市更新单元纳入龙岗区城市更新和土地整备“十四五”允许拆除重建区，并完成《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》保留提升区占补平衡方案。

协助城市更新单元纳入龙岗区城市更新和土地整备“十四五”允许拆除重建区；编制《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》保留提升区占补平衡方案，具体补入地块由项目委托方自行确定。

6.城市更新单元规划

（1）城市更新单元规划研究报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求，城市更新单元规划研究报告修改包括：技术文件及管理文件。

技术文件包括：规划研究报告、技术图纸及专项研究。成果格式包括书面成果和相应电子数据成果。

1）前言；2）现状概况与分析；3）规划依据与原则；4）土地与建筑物信息核查；5）更新范围；6）更新目标与更新方式；7）功能控制；8）城市设计；9）利益平衡；10）其他要求；11）规划综述；12）附件。

技术图纸含：

1）区域位置图（组图）；2）现状分析图（组图）；3）土地与建筑物信息核查成果图（组图）；4）上层次规划图（组图）；5）拆除与建设用地范围图（组图）；6）地块划分与指标控制图；7）城市设计分析图；8）慢行系统示意图；9）空间控制图（组图）；10）道路竖向与交通规划图；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。

管理文件包括：文本和图则，成果形式包括书面成果和相应电子数据成果，文本统一采用 A4 幅面竖向装订格式。

成果包括书面成果和相应电子数据成果，报告采用 A3 幅面。

（2）城市更新单元专项规划研究

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，从市场需求、政策导向、提升服务等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的功能配比和用地性质。

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；根据更新单元及周边地区已批更新单元核算人口增量，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；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施（特别是社区级文化设施）的配套建设要求；明确公共服务设施的种类、数量、分布和规模。

3）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控制要求，落实生态本底、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合历史文化保护要求，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、慢行系统设计、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。

4）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，提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施；原有建筑拆除产生的建筑垃圾处理措施。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。

5）海绵城市专项研究

评估现状地质水文条件，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。

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。

（3）城市更新单元专题规划研究

1）交通影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供交通影响评估报告。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。

2）市政影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供市政影响评估报告。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，并形成《市政基础设施一览表》。

3）产业发展专题研究

综合上层次产业发展研究、区域政策研究，评估更新单元的产业发展机遇，结合城市更新单元的发展条件进行综合评价，分析产业发

3	根据龙岗区城市更新和土地整备局初审意见修改	15
4	龙岗区城市更新和土地整备局初审后征求相关职能部门意见	政府程序
5	根据相关职能部门意见进行修改	10
6	修改完善后报交通专家评审会及部门联席会	政府程序
7	结合意见进行完善	15
8	修改完善后报局业务会审查	政府程序
9	结合意见进行完善	10
10	修改后经龙岗区城市更新和土地整备局同意后，上报龙岗区领导小组会议审查	政府程序
11	根据龙岗区更新领导小组会议意见修改后并公示	10
12	根据公示意见修改	政府程序
13	修改完善后报图则委审批，根据图则委审批意见修改	15
14	进行项目公告，提交存档成果，取得项目批复文件，项目结案	政府程序
合计		115

注：本项目合计175个工作日（不包括委托方准备资料的时间），自本合同签订之日起计算，涉及主管部门审查时间另计。具体时间进度可根据实际情况由双方确定进行适当调整。

第六条 合同价款及付款方式

1.本项目合同固定含税总价款为人民币贰佰肆拾捌万元整，小写¥2,480,000.00元，其中不含税价为¥2,339,622.64 元，增值税（适用税率或征收率【6】%）为¥ 140,377.36 元。如因国家政策发生适用税率变动或开具的发票税率低于本合同约定税率，对尚未开具增值税扣税凭证的应付款部分，先按本合同约定的税率确定不含税应付款金额，再以新税率计算含税应付款。本合同总价款包括人工费、调研费、成果文本印刷费、税费、利润、交通费、差旅费等完成本合同约定全部委托事宜所需的全部费用，除此外委托方无需再支付其他

（下为签署页）

委托方（甲方）（盖章）：深圳市嘉庆产业投资有限公司

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

联系人：　　电话：

日期：　　年　　月　　日

受托方（乙方）（盖章）：深圳市众智规划咨询有限公司

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

联系人：李淑君　电话：0755-84215956

日期：　　年　　月　　日

仅限投标使用

附表 2

项目管理班子配备情况表

投标人：深圳市众智规划咨询有限公司

在本项目中拟任职务	姓名	职务	职称	上岗资格证明				主要简历、经验及承担过的项目
				证书名称	级别	证号	专业	
项目负责人	陈峻峰	规划所所长	城乡规划高级工程师	城乡规划高级工程师	副高级	23030011477709	城乡规划	10 年规划设计经验，拥有专项规划、详细规划及城市更新等各层面规划的丰富经验，尤擅长于城乡规划、城市更新及耕地利用研究， 项目经验：深圳市南澳新大股份合作公司非农建设用地 2022-61G-0002 占用耕地耕作层剥离可行性研究、龙岗公安分局警犬基地周转房及射击场项目占用耕地耕作层剥离可行性研究
技术负责人	罗奇	规划师	城乡规划中级工程师	城乡规划中级工程师	中级	80811110000000558	城乡规划	10 多年规划咨询从业经验，对城市更新改造、城市设计、基本农田技术服务都有着丰富的经验， 项目经营：深圳市大鹏新区南澳街道 2018-

51

								61H-0001号非农建设用地开发建设用地范围占用耕地耕作层剥离可行性研究
数据组、外业组成员	李晋	规划师	城乡规划中级工程师	城乡规划中级工程师	中级	19030030241200	城乡规划	10年规划设计经验，拥有专项规划、城市更新、城市设计、详细规划、建筑方案设计等各层面规划的丰富经验。 项目经验：龙岗公安分局警犬基地周转房及射击场项目占用耕地耕作层剥离可行性研究
成果编制组成员	陈宁	规划师	国土中级工程师	国土中级工程师	中级	19030030234840	国土	13年规划和国土从业经验，在土地利用总体规划、城市规划、土地整备等方面有着丰富的经验，为市区政府各职能部门、街道办和地产开发企业等提供专业服务。 项目经验：龙岗公安分局警犬基地周转房及射击场项目占用耕地耕作层剥离可行性研究
成果编制、驻场	李志华	规划师	城乡规划初级	城乡规划初级	初级	20930700	城乡规划	9年规划设计经验，拥有城市总体规划、专项

现场项目组成员			工程师	工程师		60011152		规划、城市更新、城市设计、详细规划、耕地剥离等各层面规划的丰富经验。 项目经验：深圳市南澳新大股份合作公司非农建设用地 2022-616-0002 占用耕地耕作层剥离可行性研究

提示：项目参与人员主要指：项目负责人，项目主要技术人员等。

业绩证明文件详见——四、企业简介、并提供近5年（时间范围从本工程截标之日起倒推时间范围内）同类项目工程项目业绩资料（不超过5项，若提供超过5项，统计时只计取前5项），并附主要的合同；（详见附表1）

仅限投标使用

规划专业负责人同类项目业绩

龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目

合同编号：ZZ-24-14-G

龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目合同

项 目 名 称：龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目

甲　方：深圳市中城振鑫置业有限公司

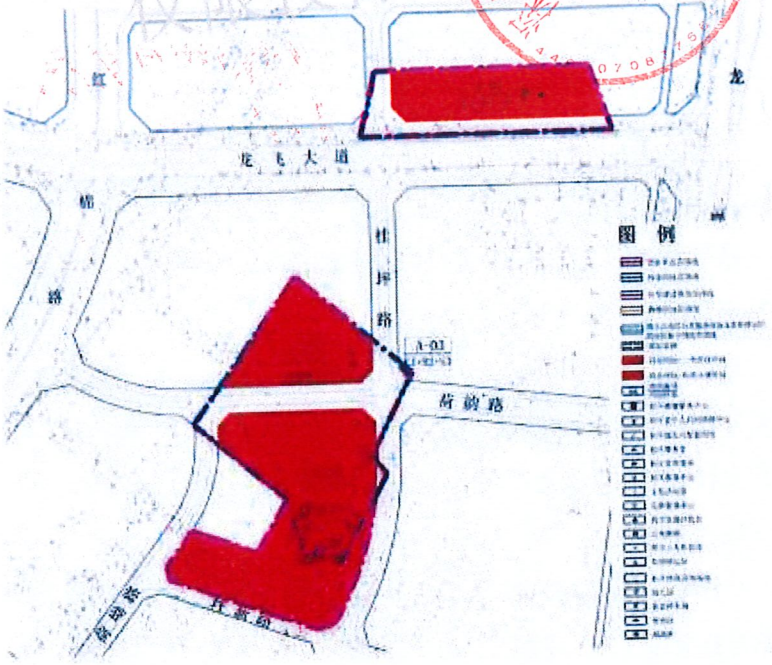
乙　方：深圳市众智规划咨询有限公司

签订地点：　深　圳

签订日期：2024 年 5 月 7 日

仅限投标使用

项目已于2022年9月取得专项规划批复，用地面积约3.7公顷，拆除范围用地面积 2.9 公顷，土地移交率约 41%，用地功能为一块C1+R2 商住混合用地，规划容积约 161990 平方米，其中住宅 72750 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 75380 平方米，公共配套设施 13860 平方米，项目分一期开发实施。本次拟调整项目用地功能和分期进行调整，需对项目城市更新单元规划进行修改。



用地规划图

第二条 工作内容

本次主要工作内容为用地功能调整和实施分期调整。用地功能调整为在不改变项目主导功能的前提下，优化地块划分和指标，用地

功能由一宗C1+R2商住混合用地，调整为C1、R2两宗单一功能用地，实施分期由项目原批复一期整体实施，调整为分两期实施。

依据2020年印发《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》，城市更新单元规划修改需符合《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》要求，本次城市更新单元规划修改，研究片区现状及未来发展需求，分析优化地块功能及修改实施分期的必要性及可行性，提出项目调整方案，并从项目调整对周边影响等方面分析本项目调整的合理性，形成项目更新单元规划修改成果。

1.城市更新单元规划研究

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求，城市更新单元规划研究报告包括：技术文件及管理文件。

技术文件包括：规划研究报告、技术图纸及专项研究。成果格式包括书面成果和相应电子数据成果。

1)前言；2)现状概况与分析；3)规划依据与原则；4)土地与建筑物信息核查；5)更新范围；6)更新目标与更新方式；7)功能控制；8)城市设计；9)利益平衡；10)其他要求；11)规划综述；12)附件。

技术图纸含：

1)区域位置图（组图）；2)现状分析图（组图）；3)土地与建筑物信息核查成果图（组图）；4)上层次规划图（组图）；5)拆除与建设用地范围图（组图）；6)地块划分与指标控制图；7)城市设计分析图；8)慢行系统示意图；9)空间控制图（组图）；10)道路交通规划图；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。

管理文件包括：文本和图则。成果形式包括书面成果和相应电子数据成果，文本统一采用 A4 幅面竖向装订格式。

成果包括书面成果和相应电子数据成果，报告采用 A3 幅面。

2.城市更新单元专项规划——专项/专题研究

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，从市场需求、政策导向、提升服务等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的功能配比和用地性质。

2）交通影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供交通影响评估报告。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。

3）市政影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供市政影响评估报告。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，形成《市政基础设施一览表》。

4）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；根据更新单元及周边地区已批更新单元核算人口增量，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；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施（特别是社区级文化设施）的配套建设要求；明确公共服务设施的种类、数量、分布和规模。

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控制要求，落实生态本底、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合历史文化保护要求，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、慢行系统设计、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。

6）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，提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施；原有建筑拆除产生的建筑垃圾处理措施。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。

7）海绵城市专项研究

评估现状地质水文条件，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。

8）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。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于问题及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，提出生态修复方案。

备注：本次城市更新单元规划修改内容仅针对原批复文件中规划研究报告、管理文件和相关专题进行调整，不含概念建筑方案设计，若规划修改审批阶段因政策及审批程序等发生变化，需根据实际情况签订补充协议。

第三条 成果编制要求及格式

成果编制内容、编制深度应参照2017年印发《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》以及深圳市相关法规及标准规范的要求执行。

1.城市更新单元规划报告+图集　　数量：3套

（文件的电子文档格式要求：DOC、JPG、DWG、PDF）

2.文本+图则　　数量：　3套

（文件的电子文档格式要求：DOC、JPG、DWG、PDF）

3.汇报演示（格式要求：PPT）

第四条 工作程序及时间安排

城市更新单元专项规划修改时间安排表

名称	序号	工作程序	时间（工作日）	时间安排
城市更新单元规划修改	1	依据甲方提供资料，编制提交城市更新单元规划修改初步成果	30	工作时间为70个工作日，涉及审查时间另计
	2	就初步成果与甲方进行初步沟通	——	
	3	根据甲方提出的审查意见进行修改形成申报成果	10	
	4	由甲方向龙岗区城市更新与土地整备局进行申报	——	
	5	根据龙岗区城市更新与土地整备局初审意见修改	10	
	6	龙岗区城市更新与土地整备局初审后征求相关职能部门意见	——	
	7	根据相关职能部门意见修改	10	
	8	根据意见修改后报区领导小组会议审查	——	
	9	根据领导小组会议纪要，进行城市更新规划修改（草案）公示	——	
	10	根据公示意见修改	10	

注：本项目合计70个工作日（不包括甲方准备资料的时间），自本合同签订之日起计算，涉及主管部门审查时间另计。具体时间进度可根据实际情况由双方确定进行适当调整。

第五条 合同价款及付款方式

1.本项目合同价款共为人民币**陆拾陆万元整**，小写**¥660,000.00 元**。本合同价款为“含税价”，包括：调研费、成果文本印刷费、税费、差旅费。此合同分 3 期 付款：

（1）合同签订后，甲方应在 5 个工作日内向乙方支付费用的 30% 即人民币 **壹拾玖万捌仟元整**（**小写 ¥198,000.00 元**）。

（以下为签署页）

甲方（盖章）：深圳市中城振鑫置业有限公司

代　表（签字或盖章）：

联系人：　　电话：

日期：　　年　　月　　日

仅限投标使用

乙方（盖章）：深圳市众智规划咨询有限公司

代　表（签字或盖章）：

联系人：李淑君　电话：0755-84215956

日期：　　年　　月　　日

附件 2 ：乙方项目组成员

序号	承担任务	姓名	职务/职称	联系方式
1	项目负责人	李艳青	总工程师/国土高级工程师	15019239895
2	项目主要团队成员	陈峻峰	城乡规划师/城乡规划高级工程师、注册城乡规划师	0755-84215956
3		罗奇	城乡规划师/城乡规划高级工程师、注册城乡规划师	
4		孙益常	城乡规划师/城乡规划高级工程师、注册城乡规划师	
5		李志华	城乡规划师/城乡规划工程师、注册城乡规划师	
6		李贤	城乡规划师/城乡规划工程师、注册城乡规划师	
7		陈宁	国土工程师/国土工程师	
8		张竞元	生态工程师/环境工程与生态工程师、国土助理工程师	
9		张莹	地信工程师/城乡规划助理工程师、地理信息系统助理工程师	

交通专业负责人同类项目业绩

龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务

合同编号：ZZ-JS-31-G

龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务项目合同

项 目 名 称：龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务

委托方（甲方）：深圳市嘉庆产业投资有限公司

受托方（乙方）：深圳市众智规划咨询有限公司

签订地点：深圳 龙岗

签订日期：2023 年 8 月 25 日

仅限投标使用

5. 《深圳市城市更新办法实施细则》（2012）；

6.《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（38 号文）；

7. 《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（2019）；

8.《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则》（2019）；

9.《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（2018）；

10. 《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（2019）；

11. 《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021 年版）》；

12. 国家、广东省及深圳市的其他相关法律、法规、技术规定及规范。

第三条 服务工作内容

本次规划服务内容为完成平湖街道 G04220-34 物流地块城市更新单元以下内容的编制：

1. 城市更新单元计划申报材料

根据项目自身条件及相关政策要求，在城市更新单元计划申报阶段承担城市更新单元规划年度编制计划申报材料的编制工作。依据《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》相关要求，协助委托方编制城市更新计划申报材料，计划申报材料包括：计划申报申请书、计划申报表、地块现状详细信息一览表、更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图等。

2. 社会风险评估报告

根据项目的合法性、合理性、可行性、可控性等四个要素，主要围绕以下内容进行评估。

（1）是否符合本省、本系统近期和长远发展规划，是否符合经济社会发展规律，是否符合以人为本的科学发展观，是否兼顾了各方利益群体的不同需求，是否考虑了地区的平衡性、社会的稳定性、发展的持续性。

（2）是否经过充分论证，是否符合大多数人民群众的意愿，所需的人力、财力、物力是否在可承受的范围内并且有保障，是否能确保连续性和稳定性，时机是否成熟。

（3）对所涉及区域、行业群众利益和生产生活的影响，群众对影响的承受能力，引发矛盾纠纷、群体性事件的可能性。

（4）其他有可能引发不稳定因素的问题。

3. 城市更新单元古树名木摸底调查报告

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。

备注：树木调查完成后，如遇胸径 80cm 以上，估测树龄 80 年以上乔木，根据相关部门要求需做第三方树龄鉴定的，树龄鉴定费用另行协商。

4. 城市更新单元历史文化资源摸底调查报告

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。

5.“双百”保留提升区占补方案

更新单元未纳入《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》划定的允许拆除重建区、且位于《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》中的保留提升区，计划申报不符合上位规划管控要求。

计划申报阶段需同步将城市更新单元纳入龙岗区城市更新和土地整备“十四五”允许拆除重建区，并完成《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》保留提升区占补平衡方案。

协助城市更新单元纳入龙岗区城市更新和土地整备“十四五”允许拆除重建区；编制《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》保留提升区占补平衡方案，具体补入地块由项目委托方自行确定。

6.城市更新单元规划

（1）城市更新单元规划研究报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求，城市更新单元规划研究报告修改包括：技术文件及管理文件。

技术文件包括：规划研究报告、技术图纸及专项研究。成果格式包括书面成果和相应电子数据成果。

1）前言；2）现状概况与分析；3）规划依据与原则；4）土地与建筑物信息核查；5）更新范围；6）更新目标与更新方式；7）功能控制；8）城市设计；9）利益平衡；10）其他要求；11）规划综述；12）附件。

技术图纸含：

1）区域位置图（组图）；2）现状分析图（组图）；3）土地与建筑物信息核查成果图（组图）；4）上层次规划图（组图）；5）拆除与建设用地范围图（组图）；6）地块划分与指标控制图；7）城市设计分析图；8）慢行系统示意图；9）空间控制图（组图）；10）道路竖向与交通规划图；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。

管理文件包括：文本和图则。成果形式包括书面成果和相应电子数据成果，文本统一采用 A4 幅面竖向装订格式。

成果包括书面成果和相应电子数据成果，报告采用 A3 幅面。

（2）城市更新单元专项规划研究

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，从市场需求、政策导向、提升服务等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的功能配比和用地性质。

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；根据更新单元及周边地区已批更新单元核算人口增量，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；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施（特别是社区级文化设施）的配套建设要求；明确公共服务设施的种类、数量、分布和规模。

3）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控制要求，落实生态本底、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合历史文化保护要求，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、慢行系统设计、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。

4）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，提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施；原有建筑拆除产生的建筑垃圾处理措施。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。

5）海绵城市专项研究

评估现状地质水文条件，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。

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。

（3）城市更新单元专题规划研究

1）交通影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供交通影响评估报告。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。

2）市政影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供市政影响评估报告。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，并形成《市政基础设施一览表》。

3）产业发展专题研究

综合上层次产业发展研究、区域政策研究，评估更新单元的产业发展机遇，结合城市更新单元的发展条件进行综合评价，分析产业发

3	根据龙岗区城市更新和土地整备局初审意见修改	15
4	龙岗区城市更新和土地整备局初审后征求相关职能部门意见	政府程序
5	根据相关职能部门意见进行修改	10
6	修改完善后报交通专家评审会及部门联席会	政府程序
7	结合意见进行完善	15
8	修改完善后报局业务会审查	政府程序
9	结合意见进行完善	10
10	修改后经龙岗区城市更新和土地整备局同意后，上报龙岗区领导小组会议审查	政府程序
11	根据龙岗区更新领导小组会议意见修改后并公示	10
12	根据公示意见修改	政府程序
13	修改完善后报图则委审批，根据图则委审批意见修改	15
14	进行项目公告，提交存档成果，取得项目批复文件，项目结案	政府程序
合计		115

仅限报价使用

注：本项目合计175个工作日（不包括委托方准备资料的时间），自本合同签订之日起计算，涉及主管部门审查时间另计。具体时间进度可根据实际情况由双方确定进行适当调整。

第六条 合同价款及付款方式

1.本项目合同固定含税总价款为人民币贰佰肆拾捌万元整，小写¥2,480,000.00 元，其中不含税价为¥2,339,622.64 元，增值税（适用税率或征收率【6】 %）为¥ 140,377.36 元。如因国家政策发生适用税率变动或开具的发票税率低于本合同约定税率，对尚未开具增值税扣税凭证的应付款部分，先按本合同约定的税率确定不含税应付款金额，再以新税率计算含税应付款。本合同总价款包括人工费、调研费、成果文本印刷费、税费、利润、交通费、差旅费等完成本合同约定全部委托事宜所需的全部费用，除此外委托方无需再支付其他

（下为签署页）

委托方（甲方）（盖章）：深圳市嘉庆产业投资有限公司

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

联系人：　　电话：

日期：　　年　月　日

受托方（乙方）（盖章）：深圳市众智规划咨询有限公司

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

联系人：李淑君　电话：0755-84215956

日期：　　年　月　日

仅限投标使用

附表 2

项目管理班子配备情况表

投标人：深圳市众智规划咨询有限公司

在本项目中拟任职务	姓名	职务	职称	上岗资格证明				主要简历、经验及承担过的项目
				证书名称	级别	证号	专业	
项目负责人	陈峻峰	规划所所长	城乡规划高级工程师	城乡规划高级工程师	副高级	230300114770 9	城乡规划	10 年规划设计经验，拥有专项规划、详细规划及城市更新等各层面规划的丰富经验，尤擅长于城乡规划、城市更新及耕地利用研究， 项目经验：深圳市南澳新大股份合作公司非农建设用地 2022-616-0002 占用耕地耕作层剥离可行性研究、龙岗公安分局警犬基地周转房及射击场项目占用耕地耕作层剥离可行性研究
技术负责人	罗奇	规划师	城乡规划中级工程师	城乡规划中级工程师	中级	808111110000000558	城乡规划	10 多年规划咨询从业经验，对城市更新改造、城市设计、基本农田技术服务都有着丰富的经验。 项目经营：深圳市大鹏新区南澳街道 2018-

								61H-0001号非农建设用地开发建设用地范围占用耕地耕作层剥离可行性研究
数据组、外业组成员	李哲	规划师	城乡规划中级工程师	城乡规划中级工程师	中级	19030030241200	城乡规划	10年规划设计经验，拥有专项规划、城市更新、城市设计、详细规划、建筑方案设计等各层面规划的丰富经验。 项目经验：龙岗公安分局警犬基地周转房及射击场项目占用耕地耕作层剥离可行性研究
成果编制组成员	陈宁	规划师	国土中级工程师	国土中级工程师	中级	19030030234800	国土	13年规划和国土从业经验，在土地利用总体规划、城市规划、土地整备等方面有着丰富的经验，为市区政府各职能部门、街道办和地产开发企业等提供专业服务。 项目经验：龙岗公安分局警犬基地周转房及射击场项目占用耕地耕作层剥离可行性研究
成果编制、驻场	李志华	规划师	城乡规划初级	城乡规划初级	初级	20030730	城乡规划	9年规划设计经验，拥有城市总体规划、专项

现场项目组成员			工程师	工程师		600115 2		规划、城市更新、城市设计、详细规划、耕地剥离等各层面规划的丰富经验。 项目经验：深圳市南澳新大股份合作公司非农建设用地 2022-61G-0002 占用耕地耕作层剥离可行性研究

提示：项目参与人员主要指：项目负责人，项目主要技术人员等。

业绩证明文件详见——四、企业简介、并提供近5年（时间范围从本工程截标之日起倒推时间范围内）同类项目工程项目业绩资料（不超过5项，若提供超过5项，统计时只计取前5项），并附主要的合同；（详见附表1）

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	陈峻峰	本科	注册城乡规划师	城乡规划高级工程师	正常
2	规划专业负责人	李艳青	硕士	/	国土高级工程师	正常
3	交通专业负责人	孙益常	本科	注册城乡规划师	城乡规划高级工程师	正常
4	团队成员	陈宁	本科	/	国土中级工程师	正常
5	团队成员	李贤	本科	注册城乡规划师	城乡规划中级工程师	正常
6	团队成员	李志华	本科	注册城乡规划师	城乡规划中级工程师	正常

项目团队是一支专业配套齐全、结构合理、经验深厚的城乡规划与国土规划技术团队，是兼具专业实力、执业资质、项目熟悉度与稳定性的高水平规划技术团队，完全具备承接吉华工业区城市更新单元项目的能力，尤为重要的是，**本团队成员正是原吉华工业区城市更新单元项目承接规划编制工作的核心班底，曾完整参与项目更新单元规划的成果编制、审查报送及方案审议等全过程工作，对项目的区位条件、产业定位、规划指标、交通体系及片区发展诉求有着深刻的理解和一手资料积累。**期间虽因法定图则修编项目暂缓推进，但团队成员始终关注片区规划动态，持续跟踪图则修编进程与片区发展变化，对最新修编成果及片区新形势了如指掌，能够实现与新规划的无缝衔接，为项目顺利实施提供坚实的技术保障。

陈峻峰

普通高等学校



毕业证书

学生 陈峻峰 性别 男，一九八三年 二 月 十四 日生，于二〇〇三年 九 月至二〇〇八年 七 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：贵州大学 校（院）长：陈平印叔

证书编号：106571200805005496 二〇〇八 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

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：陈峻峰 身份证件号码：232321198302140914

工作单位：深圳市众智规划咨询有限公司

证书编号：GH20204413597 证书有效期：2029年07月13日

发证日期：2026年07月14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

仅限投标使用

广东省职称证书



姓　　名：陈峻峰

身份证号：232321198302140914

职称名称：高级工程师

专　　业：城乡规划

级　　别：副高

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：2303001147709

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

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

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈晓峰　　社保电脑号：625738827　　身份证号码：232321198302140914

参保单位名称：深圳市众智规划咨询有限公司　　单位编号：20600035　　币种单位：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	07	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	08	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	09	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
合计				2435.25	1146.0			1210.86	403.62			100.92		48.0		96.0	24.0

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（3392829ae0ac0e5t）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”为基本医疗保险二档，“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退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
20600035	深圳市众智规划咨询有限公司

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01月15日

李艳青



硕士研究生

毕业证书

研究生　李艳青　　性别 女，一九八五 年 二 月 二十三 日生，于二〇〇八年 九 月至二〇一〇年 六 月在 人文地理学专业学习，学制 二 年，修完硕士研究生培养计划规定的全部课程，成绩合格，毕业论文答辩通过，准予毕业。

培养单位：中山大学　　校(院、所)长：

证书编号：10558120100200235 6　　二〇一〇 年 六 月 二十 日

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

广东省职称证书



姓　　名：李艳青

身份证号：370613198502230522

职称名称：高级工程师

专　　业：国土

级　　别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2025年7月13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：2503001276083

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2025年11月18日

仅限机标使用

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李艳青　　社保电脑号：625561916　　身份证号码：370613198502230522　　页码：1

参保单位名称：深圳市众智规划咨询有限公司　　单位编号：20600035　　[illegible]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	07	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.51	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	.0
2026	08	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.51	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	.0
2026	09	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.51	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	.0
合计				2435.25	1146.0			1210.86	403.62			100.92		48.0		96.0	24.0

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（ 3392829ae0ae8c5p ）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
20600035	深圳市众智规划咨询有限公司

[illegible]社会保险基金管理局

打印日期：2026年10月15日

社保费缴纳清单 证明专用章

孙益常

普通高等学校



毕业证书

学生　孙益常　性别 男 ，一九八三年 九 月 二日生，于二〇〇三年 九 月至二〇〇六年 六 月在本校　城市规划　专业 三 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：湖南城市学院　　校（院）长：

证书编号：115271200606000023　　二〇〇六 年十二 月二十 日

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：孙益常　　身份证件号码：430903198509220618

工作单位：深圳市众智规划咨询有限公司

证书编号：GH20194409052　　证书有效期：2028年06月12日

发证日期：2025年06月13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

仅限投标使用

广东省职称证书



姓　　名：孙益常

身份证号：430903198509220618

职称名称：高级工程师

专　　业：城乡规划

级　　别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2025年7月13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：2503001275680

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2025年11月18日

仅限投标使用

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：仲益常　　社保电脑号：632161738　　身份证号码：130903198509220618

参保单位名称：深圳市众智规划咨询有限公司　　单位编号：20600035　　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	07	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	08	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	09	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
合计				2435.25	1146.0			1210.86	403.62			100.92		48.0		96.0	24.0

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（ 3392829ae0aec21m ）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
20600035	深圳市众智规划咨询有限公司

深圳市社会保险基金管理局
打印日期：2026年01月15日
社保费缴纳清单
证明专用章

陈宁



普通高等学校

毕业证书

学生　陈宁　性别　男，一九八一　年　八　月　十五　日生，于　二〇一二　年　三　月至二〇一四年　七　月在本校网络教育　　土地资源管理　专业　2.5　年制　专升本　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：中国地质大学（武汉）　　校（院）长：王炳辉

证书编号：104917201405754120　　二〇一四　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

广东省职称证书



姓　　名：陈宁

身份证号：431028198108154014

职称名称：工程师

专　　业：国土

级　　别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第一评审委员会

证书编号：1903003023484

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日

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

仅限投标使用

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈宁　　社保电脑号：615259018　　身份证号码：431028198108154014　　页码：1

参保单位名称：深圳市众智规划咨询有限公司　　单位编号：20600035　　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	07	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	08	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	09	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
合计				2435.25	1146.0			1210.86	403.62			100.92		48.0		96.0	24.0

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（ 3392829ae0aefbfh ）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
20600035	深圳市众智规划咨询有限公司

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15日

李贤



普通高等学校

毕业证书

学生　李贤　性别　男，一九八七年十一月　五　日生，于二〇〇六年　九月至二〇一〇年　六　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：邵阳学院　校（院）长：谭镜星

证书编号：105471201005001181　二〇一〇年　六　月十九　日

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



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：李贤　身份证件号码：430381198711057857

工作单位：深圳市众智规划咨询有限公司

证书编号：GH20214415274　证书有效期：2027年04月08日

发证日期：2024年04月09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

仅限投标使用

广东省职称证书



姓　　名：李贤

身份证号：430381198711057857

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：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第一评审委员会

证书编号：1903003024120

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日

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

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李贤　　社保电脑号：629171258　　身份证号码：430381198711057857　　页码：1

参保单位名称：深圳市众智规划咨询有限公司　　单位编号：20600035　　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	07	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2026	08	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2026	09	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3500	14.0	3500	28.0	7.0
合计				2435.25	1146.0			1210.86	403.62			100.92		42.0		84.0	21.0

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（ 3392829ae0b09d52 ）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。

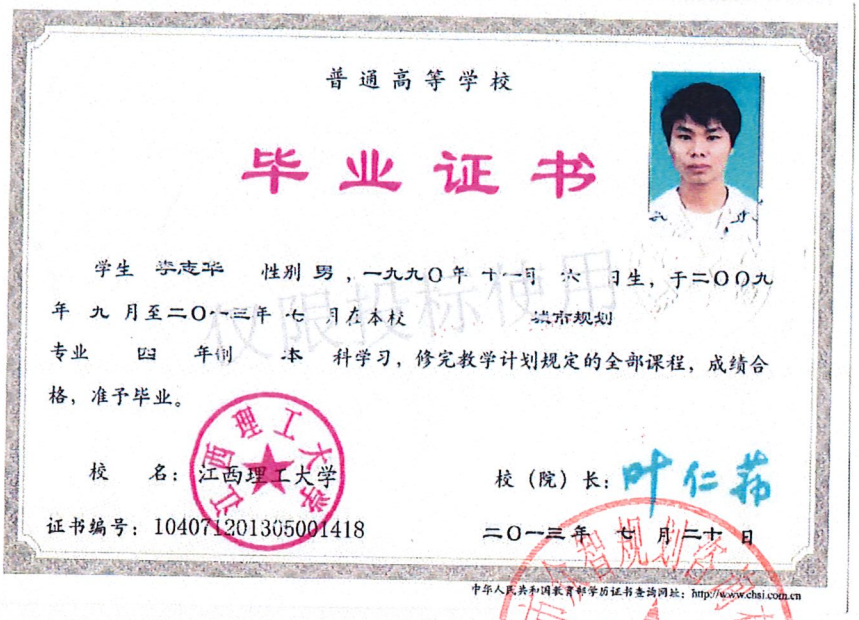
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
20600035	深圳市众智规划咨询有限公司

深圳市社会保险基金管理局
打印日期：2026年10月15日
社保费缴纳清单
证明专用章

李志华



普通高等学校

毕业证书

学生 李志华 性别 男，一九九〇年十一月六日生，于二〇〇九年九月至二〇一三年七月在本校 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：江西理工大学 校（院）长：叶仁荪

证书编号：10407120130500l418 二〇一三年七月二十日

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



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：李志华 身份证件号码：362532199011060416

工作单位：深圳市众智规划咨询有限公司

证书编号：GH20234420897 证书有效期：2029年05月07日

发证日期：2026年05月08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

仅限投标使用

广东省职称证书



姓　　名：李志华

身份证号：362532199011060416

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：2025年7月12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：250900327609O

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2025年11月18日

仅限投标使用

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李志华　　社保电脑号：639521447　　身份证号码：362532199011060416　　页码：1

参保单位名称：深圳市众智规划咨询有限公司　　单位编号：20600035　　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	07	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2026	08	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2026	09	20600035	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	3500	14.0	3500	28.0	7.0
合计				2435.25	1146.0			1210.86	403.62			100.92		42.0		84.0	21.0

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（ 3392829ae0b0e981 ）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
20600035	深圳市众智规划咨询有限公司

深圳市社会保险基金管理局
打印日期：2026年2月15日

社保费缴纳清单
证明专用章

团队成员中多人具有项目经验

龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目

合同编号：ZZ-20-14-G

龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目合同

项 目 名 称：龙岗区园山街道金昇厂城市更新单元规划修改项目

甲　方：深圳市中城振鑫置业有限公司

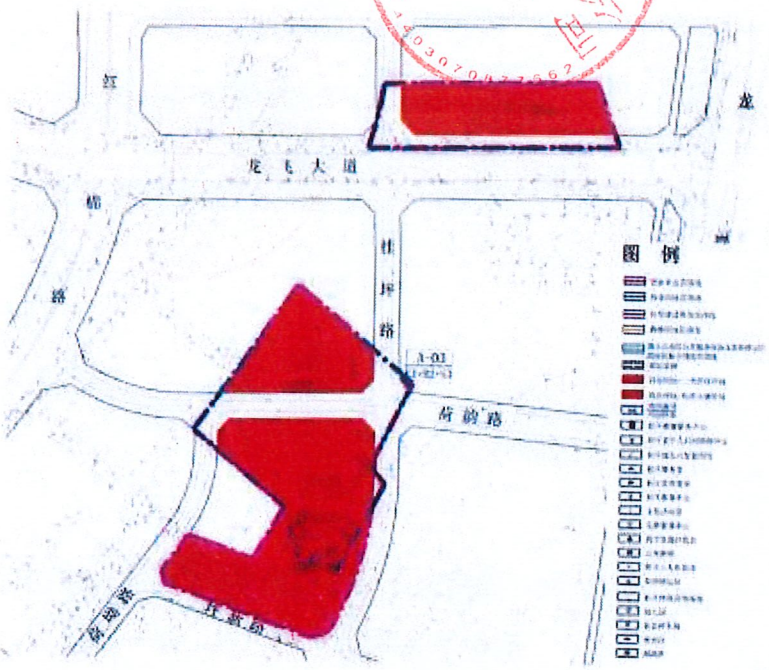
乙　方：深圳市众智规划咨询有限公司

签订地点：　深　圳

签订日期：2024 年 5 月 7 日

仅限投标使用

项目已于2022年9月取得专项规划批复，用地面积约3.7公顷，拆除范围用地面积 2.9 公顷，土地移交率约 41%，用地功能为一块C1+R2商住混合用地，规划容积约161990平方米，其中住宅72750平方米，商业、办公及旅馆业建筑75380平方米，公共配套设施13860平方米，项目分一期开发实施。本次拟调整项目用地功能和分期进行调整，需对项目城市更新单元规划进行修改。



用地规划图

第二条 工作内容

本次主要工作内容为用地功能调整和实施分期调整。用地功能调整为在不改变项目主导功能的前提下，优化地块划分和指标，用地

功能由一宗C1+R2商住混合用地，调整为C1、R2两宗单一功能用地，实施分期由项目原批复一期整体实施，调整为分两期实施。

依据2020年印发《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》，城市更新单元规划修改需符合《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》要求，本次城市更新单元规划修改，研究片区现状及未来发展需求，分析优化地块功能及修改实施分期的必要性及可行性，提出项目调整方案，并从项目调整对周边影响等方面分析本项目调整的合理性，形成项目更新单元规划修改成果。

1.城市更新单元规划研究

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求，城市更新单元规划研究报告包括：技术文件及管理文件。

技术文件包括：规划研究报告、技术图纸及专项研究。成果格式包括书面成果和相应电子数据成果。

1)前言；2)现状概况与分析；3)规划依据与原则；4)土地与建筑物信息核查；5)更新范围；6)更新目标与更新方式；7)功能控制；8)城市设计；9)利益平衡；10)其他要求；11)规划综述；12)附件。

技术图纸含：

1)区域位置图（组图）；2)现状分析图（组图）；3)土地与建筑物信息核查成果图（组图）；4)上层次规划图（组图）；5)拆除与建设用地范围图（组图）；6)地块划分与指标控制图；7)城市设计分析图；8)慢行系统示意图；9)空间控制图（组图）；10)道路交通规划图；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。

管理文件包括：文本和图则。成果形式包括书面成果和相应电子数据成果，文本统一采用 A4 幅面竖向装订格式。

成果包括书面成果和相应电子数据成果，报告采用 A3 幅面。

2.城市更新单元专项规划——专项/专题研究

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，从市场需求、政策导向、提升服务等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的功能配比和用地性质。

2）交通影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供交通影响评估报告。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。

3）市政影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供市政影响评估报告。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，形成《市政基础设施一览表》。

4）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；根据更新单元及周边地区已批更新单元核算人口增量，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；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施（特别是社区级文化设施）的配套建设要求；明确公共服务设施的种类、数量、分布和规模。

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控制要求，落实生态本底、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合历史文化保护要求，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、慢行系统设计、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。

6）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，提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施；原有建筑拆除产生的建筑垃圾处理措施。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。

7）海绵城市专项研究

评估现状地质水文条件，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。

8）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。根据政策文件、相关规划、技术标准等，基于问题及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，提出生态修复方案。

备注：本次城市更新单元规划修改内容仅针对原批复文件中规划研究报告、管理文件和相关专题进行调整，不含概念建筑方案设计，若规划修改审批阶段因政策及审批程序等发生变化，需根据实际情况签订补充协议。

第三条 成果编制要求及格式

成果编制内容、编制深度应参照2017年印发《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》以及深圳市相关法规及标准规范的要求执行。

1.城市更新单元规划报告+图集　　数量：3套

（文件的电子文档格式要求：DOC、JPG、DWG、PDF）

2.文本+图则　　数量：　3 套

（文件的电子文档格式要求：DOC、JPG、DWG、PDF）

3.汇报演示（格式要求：PPT）

第四条 工作程序及时间安排

城市更新单元专项规划修改时间安排表

名称	序号	工作程序	时间（工作日）	时间安排
城市更新单元规划修改	1	依据甲方提供资料，编制提交城市更新单元规划修改初步成果	30	工作时间为70个工作日，涉及审查时间另计
	2	就初步成果与甲方进行初步沟通	——	
	3	根据甲方提出的审查意见进行修改形成申报成果	10	
	4	由甲方向龙岗区城市更新与土地整备局进行申报	——	
	5	根据龙岗区城市更新与土地整备局初审意见修改	10	
	6	龙岗区城市更新与土地整备局初审后征求相关职能部门意见	——	
	7	根据相关职能部门意见修改	10	
	8	根据意见修改后报区领导小组会议审查	——	
	9	根据领导小组会议纪要，进行城市更新规划修改（草案）公示	——	
	10	根据公示意见修改	10	

注：本项目合计70个工作日（不包括甲方准备资料的时间），自本合同签订之日起计算，涉及主管部门审查时间另计。具体时间进度可根据实际情况由双方确定进行适当调整。

第五条 合同价款及付款方式

1.本项目合同价款共为人民币**陆拾陆万元整**，小写**¥660,000.00 元**。本合同价款为“含税价”；包括：调研费、成果文本印刷费、税费、差旅费。此合同分 3 期 付款：

（1）合同签订后，甲方应在 5 个工作日内向乙方支付费用的 30% 即人民币 **壹拾玖万捌仟元整**（**小写 ¥198,000.00 元**）。

（以下为签署页）

甲方（盖章）：深圳市宏振泰置业有限公司

代　表（签字或盖章）：

联系人：　　电话：

日期：　　年　　月　　日

乙方（盖章）：深圳市众智规划咨询有限公司

代　表（签字或盖章）：

联系人：李淑君　电话：0755-84215956

日期：　　年　　月　　日

附件 2 ：乙方项目组成员

序号	承担任务	姓名	职务/职称	联系方式
1	项目负责人	李艳青	总工程师/国土高级工程师	15019239895
2	项目主要团队成员	陈峻峰	城乡规划师/城乡规划高级工程师、注册城乡规划师	0755-84215956
3		罗奇	城乡规划师/城乡规划高级工程师、注册城乡规划师	
4		孙益常	城乡规划师/城乡规划高级工程师、注册城乡规划师	
5		李志华	城乡规划师/城乡规划工程师、注册城乡规划师	
6		李贤	城乡规划师/城乡规划工程师、注册城乡规划师	
7		陈宁	国土工程师/国土工程师	
8		张竞元	生态工程师/环境工程与生态工程师、国土助理工程师	
9		张莹	地信工程师/城乡规划助理工程师、地理信息系统助理工程师	

合同编号：ZZ23-31-G

龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务项目合同

项 目 名 称：龙岗区平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元技术服务

委托方（甲方）：深圳市嘉庆产业投资有限公司

受托方（乙方）：深圳市众智规划咨询有限公司

仅限投标使用

签订地点：深圳 龙岗

签订日期：2023 年 8 月 25 日

5.《深圳市城市更新办法实施细则》（2012）；

6.《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（38号文）；

7.《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》（2019）；

8.《深圳市拆除重建类城市更新单元计划审批操作规则》（2019）；

9.《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（2018）；

10.《深圳市拆除重建类城市更新单元规划容积率审查规定》（2019）；

11.《广东省“三旧”改造标图入库和用地报批工作指引（2021年版）》；

12.国家、广东省及深圳市的其他相关法律、法规、技术规定及规范。

第三条 服务工作内容

本次规划服务内容为完成平湖街道G04220-34物流地块城市更新单元以下内容的编制：

1.城市更新单元计划申报材料

根据项目自身条件及相关政策要求，在城市更新单元计划申报阶段承担城市更新单元规划年度编制计划申报材料的编制工作。依据《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》相关要求，协助委托方编制城市更新计划申报材料，计划申报材料包括：计划申报申请书、计划申报表、地块现状详细信息一览表、更新单元范围图、现状权属图、建筑物信息图等。

2.社会风险评估报告

根据项目的合法性、合理性、可行性、可控性等四个要素，主要围绕以下内容进行评估。

（1）是否符合本省、本系统近期和长远发展规划，是否符合经济社会发展规律，是否符合以人为本的科学发展观，是否兼顾了各方利益群体的不同需求，是否考虑了地区的平衡性、社会的稳定性、发展的持续性。

（2）是否经过充分论证，是否符合大多数人民群众的意愿，所需的人力、财力、物力是否在可承受的范围内并且有保障，是否能确保连续性和稳定性，时机是否成熟。

（3）对所涉及区域、行业群众利益和生产生活的影响，群众对影响的承受能力，引发矛盾纠纷、群体性事件的可能性。

（4）其他有可能引发不稳定因素的问题。

3.城市更新单元古树名木摸底调查报告

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。

备注:树木调查完成后，如遇胸径 80cm 以上，估测树龄 80 年以上乔木，根据相关部门要求需做第三方树龄鉴定的，树龄鉴定费用另行协商。

4.城市更新单元历史文化资源摸底调查报告

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。

5.“双百”保留提升区占补方案

更新单元未纳入《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》划定的允许拆除重建区、且位于《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》中的保留提升区，计划申报不符合上位规划管控要求。

计划申报阶段需同步将城市更新单元纳入龙岗区城市更新和土地整备“十四五”允许拆除重建区，并完成《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》保留提升区占补平衡方案。

协助城市更新单元纳入龙岗区城市更新和土地整备“十四五”允许拆除重建区；编制《关于加快打造高品质产业发展空间促进实体经济高质量发展的实施方案》保留提升区占补平衡方案，具体补入地块由项目委托方自行确定。

6.城市更新单元规划

（1）城市更新单元规划研究报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求，城市更新单元规划研究报告修改包括：技术文件及管理文件。

技术文件包括：规划研究报告、技术图纸及专项研究。成果格式包括书面成果和相应电子数据成果。

1）前言；2）现状概况与分析；3）规划依据与原则；4）土地与建筑物信息核查；5）更新范围；6）更新目标与更新方式；7）功能控制；8）城市设计；9）利益平衡；10）其他要求；11）规划综述；12）附件。

技术图纸含：

1）区域位置图（组图）；2）现状分析图（组图）；3）土地与建筑物信息核查成果图（组图）；4）上层次规划图（组图）；5）拆除与建设用地范围图（组图）；6）地块划分与指标控制图；7）城市设计分析图；8）慢行系统示意图；9）空间控制图（组图）；10）道路竖向与交通规划图；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。

管理文件包括：文本和图则，成果形式包括书面成果和相应电子数据成果，文本统一采用 A4 幅面竖向装订格式。

成果包括书面成果和相应电子数据成果，报告采用 A3 幅面。

（2）城市更新单元专项规划研究

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，从市场需求、政策导向、提升服务等角度，提出城市更新单元的功能发展方向、发展指引，以及更新单元的功能配比和用地性质。

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；根据更新单元及周边地区已批更新单元核算人口增量，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；进行设施影响评估并提出相应的改善措施；强化文化设施（特别是社区级文化设施）的配套建设要求；明确公共服务设施的种类、数量、分布和规模。

3）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控制要求，落实生态本底、绿色低碳、海绵城市的发展理念，结合历史文化保护要求，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、慢行系统设计、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。

4）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，提出改善区域风环境、热环境、光环境、声环境方案，落实绿色城市基础设施、绿色建筑等的具体措施；原有建筑拆除产生的建筑垃圾处理措施。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。

5）海绵城市专项研究

评估现状地质水文条件，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。

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。

（3）城市更新单元专题规划研究

1）交通影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供交通影响评估报告。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。

2）市政影响评价专题报告

依据《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》相关要求提供市政影响评估报告。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，并形成《市政基础设施一览表》。

3）产业发展专题研究

综合上层次产业发展研究、区域政策研究，评估更新单元的产业发展机遇，结合城市更新单元的发展条件进行综合评价，分析产业发

仅用投标使用

3	根据龙岗区城市更新和土地整备局初审意见修改	15
4	龙岗区城市更新和土地整备局初审后征求相关职能部门意见	政府程序
5	根据相关职能部门意见进行修改	10
6	修改完善后报交通专家评审会及部门联席会	政府程序
7	结合意见进行完善	15
8	修改完善后报局业务会审查	政府程序
9	结合意见进行完善	10
10	修改后经龙岗区城市更新和土地整备局同意后，上报龙岗区领导小组会议审查	政府程序
11	根据龙岗区更新领导小组会议意见修改后并公示	10
12	根据公示意见修改	政府程序
13	修改完善后报图则委审批，根据图则委审批意见修改	15
14	进行项目公告，提交存档成果，取得项目批复文件，项目结案	政府程序
合计		115

注：本项目合计175个工作日（不包括委托方准备资料的时间），自本合同签订之日起计算，涉及主管部门审查时间另计。具体时间进度可根据实际情况由双方确定进行适当调整。

第六条 合同价款及付款方式

1.本项目合同固定含税总价款为人民币贰佰肆拾捌万元整，小写¥2,480,000.00 元，其中不含税价为¥2,339,622.64 元，增值税（适用税率或征收率【6】 %）为¥ 140,377.36 元。如因国家政策发生适用税率变动或开具的发票税率低于本合同约定税率，对尚未开具增值税扣税凭证的应付款部分，先按本合同约定的税率确定不含税应付款金额，再以新税率计算含税应付款。本合同总价款包括人工费、调研费、成果文本印刷费、税费、利润、交通费、差旅费等完成本合同约定全部委托事宜所需的全部费用，除此外委托方无需再支付其他

（下为签署页）

委托方（甲方）（盖章）：深圳市嘉庆产业投资有限公司

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

联系人：　　电话：

日期：　　年　　月　　日

受托方（乙方）（盖章）：深圳市众智规划咨询有限公司

法定代表人/授权代表（签字或盖章）：

联系人：李淑君　　电话：0755-84215956

日期：　　年　　月　　日

仅限投标使用

附表 2

项目管理班子配备情况表

投标人：深圳市众智规划咨询有限公司

在本项目中拟任职务	姓名	职务	职称	上岗资格证明				主要简历、经验及承担过的项目
				证书名称	级别	证号	专业	
项目负责人	陈峻峰	规划所所长	城乡规划高级工程师	城乡规划高级工程师	副高级	230300114770 9	城乡规划	10 年规划设计经验，拥有专项规划、详细规划及城市更新等各层面规划的丰富经验，尤擅长于城乡规划、城市更新及耕地利用研究。 项目经验：深圳市南澳新大股份合作公司非农建设用地 2022-616（00）占用耕地耕作层剥离可行性研究、龙岗公安分局警犬基地周转房及射击场项目占用耕地耕作层剥离可行性研究
技术负责人	罗奇	规划师	城乡规划中级工程师	城乡规划中级工程师	中级	B08111110000000558	城乡规划	10 多年规划咨询从业经验，对城市更新改造、城市设计、基本农田技术服务都有着丰富的经验。 项目经营：深圳市大鹏新区南澳街道 2018-

								61H-0001号非农建设用地开发建设用地范围占用耕地耕作层剥离可行性研究
数据组、外业组成员	李晋	规划师	城乡规划中级工程师	城乡规划中级工程师	中级	19030030241240	城乡规划	10年规划设计经验，拥有专项规划、城市更新、城市设计、详细规划、建筑方案设计等各层面规划的丰富经验。 项目经验：龙岗公安分局警犬基地周转房及射击场项目占用耕地耕作层剥离可行性研究
成果编制组成员	陈宁	规划师	国土中级工程师	国土中级工程师	中级	19030030234840	国土	13年规划和国土从业经验，在土地利用总体规划、城市规划、土地整备等方面有着丰富的经验，为市区政府各职能部门、街道办和地产开发企业等提供专业服务。 项目经验：龙岗公安分局警犬基地周转房及射击场项目占用耕地耕作层剥离可行性研究
成果编制、驻场	李志华	规划师	城乡规划初级	城乡规划初级	初级	20030730	城乡规划	9年规划设计经验，拥有城市总体规划、专项

驻场项目组成员			工程师	工程师		600115 2		规划、城市更新、城市设计、详细规划、耕地剥离等各层面规划的丰富经验。 项目经验：深圳市南澳新大股份合作公司非农建设用地2022-616-0002占用耕地耕作层剥离可行性研究

提示：项目参与人员主要指：项目负责人，项目主要技术人员等。

业绩证明文件详见——四、企业简介、并提供近5年（时间范围从本工程截标之日起倒推时间范围内）同类项目工程项目业绩资料（不超过5项，若提供超过5项，统计时只计取前5项），并附主要的合同；（详见附表1）

投标人近三年纳税及营收情况

2023



深圳市众智规划咨询有限公司

审 计 报 告

二〇二三年度

仅限投标使用

目　　录	页　次
一、审计报告	1--2
二、已审会计报表	3--12
1、资产负债表	3
2、利润表	4
3、所有者权益变动表	5
4、现金流量表	6
5、会计报表附注	7--12
三、本所《执业许可证》及《营业执照》复印件	

利润表

2023年度

编制单位：深圳市众智规划咨询有限公司　　金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	项目	注释	本期金额
一、营业收入	13	21,586,205.34	二、营业利润（亏损以“-”号填列）		475,749.46
减：营业成本	13	9,437,185.16	加：营业外收入	17	5,606.05
税金及附加		67,174.34	减：营业外支出		
销售费用			三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		481,355.51
管理费用	14	11,693,154.97	减：所得税费用	18	8,318.21
研发费用			四、净利润（净亏损以“-”号填列）		473,037.30
财务费用	15	-70,397.49	（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
其中：利息费用			（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
利息收入			五、其他综合收益的税后净额		473,037.30
资产减值损失			（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
加：其他收益	16	16,671.18	1.重新计量设定受益计划变动额		
投资收益（损失以“-”号填列）			2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			3.其他权益工具投资公允价值变动		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			4.企业自身信用风险公允价值变动		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			……		
资产处置收益（损失以“-”号填列）			（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		
			6.外币财务报表折算差额		
			……		
			六、综合收益总额		473,037.30
			七、每股收益：		
			基本每股收益		
			稀释每股收益		

现金流量表

编制单位：深圳市众智规划咨询有限公司　　2023年度　　单位:人民币元

项　　目	行次	本年金额	项　　目	行次	本年金额
一、经营活动产生的现金流量：	01		取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
销售商品、提供劳务收到的现金	02	30,216,577.65	支付的其他与投资活动有关的现金	22	-
收到的税费返还	03		投资活动现金流出小计	23	1,081,381.05
收到的其他与经营活动有关的现金	04	85,656.08	投资活动产生的现金流量净额	24	-1,081,381.05
经营活动现金流入小计	05	30,302,381.74	三、筹资活动产生的现金流量：	25	
购买商品、接收劳务支付的现金	06	9,404,133.29	吸收投资所收到的现金	26	
支付给职工以及为职工支付的现金	07	7,288,872.24	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	
支付的各项税费	08	1,357,026.03	取得借款所收到的现金	28	7,260,000.00
支付的其他与经营活动有关的现金	09	4,160,322.36	收到的其他与筹资活动有关的现金	29	
经营活动产生的现金流出小计	10	22,371,352.91	筹资活动现金流入小计	30	7,260,000.00
经营活动产生的现金流量净额	11	-1,369,130.17	偿还债务所支付的现金	31	14,220,000.00
二、投资活动产生的现金流量：	12		分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	32	
收回投资所收到的现金	13		其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33	
取得投资收益所收到的现金	14		支付的其他与筹资活动有关的现金	34	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15		筹资活动现金流出小计	35	14,220,000.00
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额	16		筹资活动产生的现金流量净额	36	-6,960,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	17		四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	
投资活动现金流入小计	18	-	五、现金及现金等价物净增加额	38	-10,010,520.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	1,081,381.05	加：期初现金及现金等价物余额	39	12,202,431.09
投资支付的现金	20		六、期末现金及现金等价物余额	40	3,191,910.87

补充资料	
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	473,937.34
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧	38,986.71
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用减少（减：增加）	
预提费用增加（减：减少）	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
财务费用	
投资损失（减：收益）	
递延税款贷项（减：借项）	
存货的减少（减：增加）	-
经营性应收项目的减少（减：增加）	-2,386,938.13
经营性应付项目的增加（减：减少）	-295,135.15
其　　他	
经营活动产生的现金流量净额	-1,369,130.17

深圳安匯會計師事務所
Shenzhen AnHui Certified Public Accountants
地址：深圳市福田街道新建新花園C1棟二樓 電話 84816728 84811689 傳真 84816728

深圳市众智规划咨询有限公司

审 计 报 告

二０二四年度

仅限投标使用

目　　录

	页　次
一、审计报告	1—2
二、已审会计报表	3—12
1、资产负债表	3
2、利润表	4
3、所有者权益变动表	5
4、现金流量表	6
5、会计报表附注	7—12
三、本所《执业许可证》及《营业执照》复印件	

利润表

2024年度

编制单位：深圳市众智规划咨询有限公司　　金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	项目	注释	本期金额
一、营业收入	14	5,050,313.65	二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,760,095.80
减：营业成本	14	1,284,767.42	加：营业外收入	18	21,585.32
税金及附加		21,609.75	减：营业外支出	19	2,287.13
销售费用			三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,731,392.49
管理费用	15	13,454,791.54	减：所得税费用	20	24,668.31
研发费用			四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,756,060.80
财务费用	16	32,969.10	（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
其中：利息费用			（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
利息收入			五、其他综合收益的税后净额		-5,756,060.80
资产减值损失			（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
加：其他收益	17	-6,865.69	1.重新计量设定受益计划支动额		
投资收益（损失以“-”号填列）			2.权益法下不能转损益的其单综合收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			3.其他权益工具投资公允价值变动		
净敞口非期收益（损失以“-”号填列）			4.企业自身信用风险公允价值变动		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			[illegible]		
资产处置收益（损失以“-”号填列）			（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		
			6.外币财务报表折算差额		
			六、综合收益总额		-5,756,060.80
			七、每股收益：		
			基本每股收益		
			稀释每股收益		

现金流量表

编制单位：深圳市金恒展创投资有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项　目	行次	本年金额	项　目	行次	本年金额
一、经营活动产生的现金流量：	01		取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
销售商品、提供劳务收到的现金	02	10,173,532.68	支付的其他与投资活动有关的现金	22	
收到的税费返还	03		投资活动现金流出小计	23	126,610.25
收到的其他与经营活动有关的现金	04	4,121,584.39	投资活动产生的现金流量净额	24	-126,610.25
经营活动现金流入小计	05	14,295,117.07	三、筹资活动产生的现金流量：	25	
购买商品、接受劳务支付的现金	06	1,318,381.32	吸收投资所收到的现金	26	
支付给职工以及为职工支付的现金	07	9,327,828.17	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	
支付的各项税费	08	683,068.31	取得借款所收到的现金	28	10,000,000.00
支付的其他与经营活动有关的现金	09	15,788,849.36	收到的其他与筹资活动有关的现金	29	
经营活动产生的现金流出小计	10	27,118,127.37	筹资活动现金流入小计	30	10,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	11	-12,822,991.48	偿还债务所支付的现金	31	60,000.00
二、投资活动产生的现金流量：	12		分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	32	
收回投资所收到的现金	13		其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33	
取得投资收益所收到的现金	14		支付的其他与筹资活动有关的现金	34	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15		筹资活动现金流出小计	35	60,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		筹资活动产生的现金流量净额	36	9,940,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	17		四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	
投资活动现金流入小计	18		五、现金及现金等价物净增加额	38	-3,007,619.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	126,610.25	加：期初现金及现金等价物余额	39	3,191,010.87
投资支付的现金	20		六、期末现金及现金等价物余额	40	184,291.22

补充资料	
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-5,790,000.00
加：计提资产减值准备	
固定资产折旧	318,952.03
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用减少（减：增加）	
预提费用增加（减：减少）	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
财务费用	
投资损失（减：收益）	
递延税款贷项（减：借项）	
存货的减少（减：增加）	
经营性应收项目的减少（减：增加）	-10,307,215.91
经营性应付项目的增加（减：减少）	1,966,413.19
其　他	
经营活动产生的现金流量净额	-12,822,991.48

2025

深圳安匯會計師事務所
Shenzhen AnHui Certified Public Accountants
地址：深圳市福田街道银座新花园C1栋二楼 電話：84816728 84811689 傳真 84818728

深圳市众智规划咨询有限公司

审 计 报 告

二〇二五年度

目　　录

	页　次
一、审计报告	1—2
二、已审会计报表	3—12
1、资产负债表	3
2、利润表	4
3、所有者权益变动表	5
4、现金流量表	6
5、会计报表附注	7—12
三、本所《执业许可证》及《营业执照》复印件	

仅限投标使用

利润表

2025年度

编制单位：深圳市众智规划咨询有限公司　　金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	项目	注释	本期金额
一、营业收入	14	7,013,655.74	二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,299,059.65
减：营业成本	14	1,052,673.33	加：营业外收入	17	33,696.49
税金及附加		18,454.39	减：营业外支出	18	6,768.36
销售费用			三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,272,131.52
管理费用	15	8,983,596.33	减：所得税费用	19	839.69
研发费用			四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,272,971.53
财务费用	16	257,991.64	（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,272,971.53
其中：利息费用		265,037.87	（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
利息收入			五、其他综合收益的税后净额		0.00
资产减值损失			（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
加：其他收益			1.重新计量设定受益计划变动额		
投资收益（损失以“-”号填列）			2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			3.其他权益工具投资公允价值变动		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			4.企业自身信用风险公允价值变动		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			.....		
资产处置收益（损失以“-”号填列）			（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		
			6.外币财务报表折算差额		
			.....		
			六、综合收益总额		-3,272,971.53
			七、每股收益：		
			基本每股收益		
			稀释每股收益		

现金流量表

编制单位：深圳市迈思维新能源有限公司　　2025年度　　单位：元（币种）

项　　目	行次	本年金额	项　　目	行次	本年金额
一、经营活动产生的现金流量：	01		取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
销售商品、提供劳务收到的现金	02	6,906,275.08	支付的其他与投资活动有关的现金	22	
收到的税费返还	03		投资活动现金流出小计	23	1,220,001.60
收到的其他与经营活动有关的现金	04	10,204,296.49	投资活动产生的现金流量净额	24	-1,174,455.71
经营活动现金流入小计	05	17,165,571.57	三、筹资活动产生的现金流量：	25	
购买商品、接受劳务支付的现金	06	1,019,437.65	吸收投资所收到的现金	26	
支付给职工以及为职工支付的现金	07	5,439,287.45	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	
支付的各项税费	08	345,527.81	取得借款所收到的现金	28	10,500,000.00
支付的其他与经营活动有关的现金	09	3,109,349.87	收到的其他与筹资活动有关的现金	29	
经营活动产生的现金流出小计	10	9,911,602.26	筹资活动现金流入小计	30	10,500,000.00
经营活动产生的现金流量净额	11	7,253,969.31	偿还债务所支付的现金	31	10,150,000.00
二、投资活动产生的现金流量：	12		分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	32	385,037.83
收回投资所收到的现金	13		其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33	
取得投资收益所收到的现金	14		支付的其他与筹资活动有关的现金	34	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15	45,560.92	筹资活动现金流出小计	35	10,535,037.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		筹资活动产生的现金流量净额	36	-35,037.83
收到的其他与投资活动有关的现金	17		四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	
投资活动现金流入小计	18	45,560.92	五、现金及现金等价物净增加额	38	5,481,449.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	1,220,001.60	加：期初现金及现金等价物余额	39	184,291.22
投资支付的现金	20		六、期末现金及现金等价物余额	40	5,665,740.47

补充资料	
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-1,272,971.53
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧	127,585.51
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
待摊费用减少（减：增加）	
预提费用增加（减：减少）	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
财务费用	359,037.83
投资损失（减：收益）	
递延税款贷项（减：借项）	
存货的减少（减：增加）	-
经营性应收项目的减少（减：增加）	12,103,835.50
经营性应付项目的增加（减：减少）	-5,193,543.70
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	7,253,969.31

投标人近十年项目获奖情况

无

其他

无

（投标人认为应补充提供的其他文件资料或说明）

投标人近十年项目获奖情况

无

其他

无

（投标人认为应补充提供的其他文件资料或说明）