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：4403922026092900901Y001

投标人名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

投标人代表：俞露

投标日期：2026 年 10 月 16 日

资信标书

1、客观摘录表

投标人名称	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司		对应投标文件及响应页码
投标人成立时间	2007 年 12 月		P2
投标人资质	城乡规划（国土空间规划）甲级		P3
投标人前两大股东（提供工商登记证明）	第一大股东：深圳市特区建设发展集团有限公司（占 50%股权）；第二大股东：共青城深规人投资合伙企业（有限合伙）（占 30%股权）		P15
投标报价	（无需投标人填写）		
企业同类项目业绩	1	项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划 建设单位：深圳市中森置业投资有限公司 合同金额：268.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2023 年 6 月 30 日 合同范围：规划（规划/其他）	P18
	2	项目名称：宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计 建设单位：深圳市海岸新城投资有限公司 合同金额：790.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2022 年 8 月 5 日 合同范围：规划（规划/其他）	P27
	3	项目名称：南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新项目 建设单位：深圳市远冠置业有限公司 合同金额：480.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2022 年 4 月 19 日 合同范围：（规划/其他）	P40
	4	项目名称：坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元专项规划 建设单位：深圳市恒邦伟业投资集团有限公司 合同金额：385.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2023 年 12 月 26 日 合同范围：规划（规划/其他）	P50
	5	项目名称：九星印刷皇岗大楼城市更新单元规划 建设单位：深圳市九星印刷包装集团有限公司 合同金额：230.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2024 年 8 月 23 日 合同范围：规划（规划/其他）	P59

项目负责人同类项目业绩	1	项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划 建设单位：深圳市中森置业投资有限公司 合同金额：268.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2023 年 6 月 30 日 合同范围：规划（规划/其他） 职位：项目总负责人	P69
	2	项目名称：宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计 建设单位：深圳市海岸新城投资有限公司 合同金额：790.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2022 年 8 月 5 日 合同范围：规划（规划/其他） 职位：项目总负责人	P79
	3	项目名称：南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新项目 建设单位：深圳市远冠置业有限公司 合同金额：480.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2022 年 4 月 19 日 合同范围：规划（规划/其他） 职位：项目负责人	P93
规划专业负责人同类项目业绩	1	项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划 建设单位：深圳市中森置业投资有限公司 合同金额：268.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2023 年 6 月 30 日 合同范围：规划（规划/其他） 职位：项目负责人	P105
	2	项目名称：宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计 建设单位：深圳市海岸新城投资有限公司 合同金额：790.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2022 年 8 月 5 日 合同范围：规划（规划/其他） 职位：规划专业负责人	P115
	3	项目名称：南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新项目 建设单位：深圳市远冠置业有限公司 合同金额：480.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2022 年 4 月 19 日 合同范围：规划（规划/其他） 职位：项目负责人	P129
交通专业负责人同类项目业绩	1	项目名称：南山区原联合饼干厂城市更新单元专项规划 建设单位：深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司 合同金额：245.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2023 年 4 月 14 日 合同范围：交通研究（交通研究/其他） 职位：交通技术指导	P141

	2	项目名称：龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划 建设单位：深圳市联宏创展置业有限公司 合同金额：316.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2023 年 12 月 20 日 合同范围：交通研究（交通研究/其他） 职位：交通专业负责人	P151
	3	项目名称：车公庙泰然工业区第一更新单元城市更新单元规划修改 建设单位：深圳市深业泰然新时代有限公司 合同金额：90.00 万元（单位为万元，保留两位小数） 审批时间：2023 年 9 月 合同范围：交通研究（交通研究/其他） 职位：交通专业负责人	P160
拟派本项目管理班子配备	共 11 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。		P167
投标人近三年纳税及营收情况	2023 年：纳税 8375.02 万元；营业收入：86848.62 万元（单位：万元，保留两位小数）		P193
	2024 年：纳税 5599.45 万元；营业收入：93020.23 万元（单位：万元，保留两位小数）		
	2025 年：纳税 4108.40 万元；营业收入：83939.80 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 5 项。其中：国家级：2 项。省级：3 项。		P221
	1	获奖日期：2022 年 1 月 获奖名称：2021 年度江苏省优秀国土空间规划奖 获奖项目名称：无锡马山发展战略研究及综合空间规划	
	2	获奖日期：2024 年 3 月 获奖名称：2023 年度江苏省优秀国土空间规划奖 获奖项目名称：扬州市建设儿童友好型城市行动计划及扬州市儿童友好城市规划建设指引研究	
	3	获奖日期：2024 年 3 月 获奖名称：2023 年度江苏省优秀国土空间规划奖 获奖项目名称：吴江区城市更新统筹规划研究	
	4	获奖日期：2023 年 6 月 获奖名称：2022 年度江苏省优秀国土空间规划奖 获奖项目名称：无锡梁溪科技城概念规划及核心区城市设计方案深化	
	5	获奖日期：2021 年 11 月 获奖名称：2021 年度南京市优秀城乡规划设计奖 获奖项目名称：南京未来科技城云台山河以南片区城市设计	
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。			

投标人前两大股东（提供工商登记证明）

第一大股东：深圳市特区建设发展集团有限公司（占 50%股权）；

第二大股东：共青城深规人投资合伙企业（有限合伙）（占 30%股权）

工商登记证明：



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

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

存续（在营、开业、在册）

统一社会信用代码： 91440300670012414B
注册号：
法定代表人： 俞露
登记机关： 深圳市市场监督管理局
成立日期： 2007年12月24日

发送报告 | 信息分享 | 信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单（黑名单）信息 | 公告信息

营业执照信息

- **统一社会信用代码：** 91440300670012414B
- **企业名称：** 深圳市城市规划设计研究院股份有限公司
- **注册号：**
- **法定代表人：** 俞露
- **类型：** 股份有限公司(非上市、国有控股)
- **成立日期：** 2007年12月24日
- **注册资本：** 12000.000000万人民币
- **核准日期：** 2026年02月28日
- **登记机关：** 深圳市市场监督管理局
- **登记状态：** 存续（在营、开业、在册）
- **住所：** 深圳市福田区振兴路3号建艺大厦10楼
- **经营范围：** 一般经营项目：区域和城市规划咨询；风景园林规划；名城保护规划；城市设计；城市设计应用研究；城市规划（标准/规范）编制与管理；市政工程规划与设计；城市规划信息服务；工程咨询；交通规划设计研究（含专项调查）、轨道交通规划设计咨询、智能交通系统规划设计开发；环境规划技术咨询；计算机软硬件及辅助设备批发；工程管理服务；招投标代理服务；园林绿化工程施工；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；企业管理咨询；会议及展览服务。物联网设备销售。政策法规课题研究；水利相关咨询服务；气候可行性论证咨询服务；标准化服务；土地调查评估服务；土地整治服务；生态资源监测；环境保护监测；土壤污染治理与修复服务；生态恢复及生态保护服务；地理遥感信息服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；数字文化创意内容应用服务；数字创意产品展览展示服务；旅游开发项目策划咨询；休闲观光活动；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；文艺创作；组织文化艺术交流活动；体育赛事策划；组织体育表演活动；科普宣传服务；体验式拓展活动及策划；教育教学检测和评价活动；广告制作；广告发布；教学用模型及教具制造；非居住房地产租赁；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；经营民宿；工程造价咨询业务；商务代理代办服务。（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：建设工程勘察；建设工程监理；国土空间规划编制；测绘服务；餐饮服务。（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）

提示：根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则，按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求，国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整，详见https://www.samr.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgknr/djzcj/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

营业期限信息

- **营业期限自：** 2007年12月24日
- **营业期限至：**

发起人及出资信息

序号	发起人名称	发起人类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	深圳市创新投资集团有限公司	企业法人	非公示项	非公示项	
2	深圳市特区建设发展集团有限公司	企业法人	非公示项	非公示项	
3	深圳华侨城资本投资管理有限公司	企业法人	非公示项	非公示项	
4	共青城深规人投资合伙企业（有限合伙）	合伙企业	非公示项	非公示项	
5	长江生态环保集团有限公司	企业法人	非公示项	非公示项	

共查询到 5 条记录 共 1 页　首页 ‹上一页 1 下一页› 末页

主要人员信息

共计 12 条信息

张建军 董事	俞露 董事长	马丽 董事	王耀武 董事	陈敏鹏 董事	郑华玉 董事	张星 董事	许惠钰 董事
马洁 董事	黄卫东 董事	李思明 董事	黄卫东 总经理				

2、企业同类项目业绩

序号	名称	委托单位	合同时间
1	龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划	深圳市中森置业投资有限公司	2021.1.21
2	宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计	深圳市海岸新城投资有限公司	2019.1.25
3	南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新项目	深圳市远冠置业有限公司	2020.11.12
4	坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元专项规划	深圳市恒邦伟业投资集团有限公司	2022.12.31
5	九星印刷皇岗大楼城市更新单元规划	深圳九星印刷包装集团有限公司	2023.9.14

1） 项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划

【合同封面】

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：2021H02

规划设计合同



项目名称： 龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划

甲方： 深圳市中森置业投资有限公司

乙方： 深圳市城市规划设计研究院有限公司



签订日期： 2021 年 1 月 21 日

【合同首页、项目基本情况描述】

规划设计合同

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：

委托方(甲方)：深圳市中森置业投资有限公司

设计方(乙方)：深圳市城市规划设计研究院有限公司

设计证书等级：城市规划甲级编号：【建】城规编第（141197）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市规划条例》及其他相关法律、法规，就甲方深圳市中森置业投资有限公司委托乙方深圳市城市规划设计研究院有限公司承担“龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划”编制工作，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划

1.2 规划范围：本项目位于裕新路东南侧、新艺公园西北侧。本项目于 2017 年 11 月列入《2017 年深圳市城市更新单元计划龙华区第二批计划》，计划拆除范围用地面积约 102480 平方米，经过技术修正，调整后拆除范围面积为 102233.1 ㎡。规划范围详见附件一。

第二条 主要工作内容：

按照政府有关规定，对更新单元规划进行系统研究，推动城市更新单元规划获得规划行政许可所提供的相关技术服务。其工作内容依据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（深规土[2018]708 号）、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》以及《关于加强和改进城市更新工作暂行措施的通知》（深府办[2016]38 号）规定要求所确定。本项目工作内容包含计划调整研究、城市更新单元规划编制工作，其中城市更新单元规划属于法定图则编制层次的成果，根据研究

【项目基本情况描述、合同范围】

内容包括：规划研究报告、专题/专项研究。

2.1 计划调整研究是因公共利益、规划统筹、项目实施等原因，申请计划调整。计划调整应保障拆除范围内公共配套的服务水平、用地的完整性以及项目的可实施性。本次规划申请对项目计划更新方向进行调整，依据《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》(深规划资源规〔2019〕4号)，更新单元计划调整可与更新单元规划同步申报。

2.2 规划研究报告是对更新单元现状问题分析、规划要求论证过程和结果的解释。主要包括：(1) 前言；(2) 现状概况与分析；(3) 规划依据与原则；(4) 土地信息核查；(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) 附件。

2.3 专项/专题研究指根据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》，更新项目可能进行相应的专题/专项研究。主要包括：(1) 规划功能专项研究；(2) 城市设计专项研究；(3) 公共服务设施专项研究；(4) 建筑物理环境专项研究；(5) 市政工程设施专题研究；(6) 海绵城市建设专项研究；(7) 工业区块线占补平衡方案。

备注：项目土石方平衡方案由甲方自行委托，不包含在本合同范围内

第三条 技术要求

城市更新单元规划成果的编制内容、编制深度应参照《深圳市城市更新办法》、《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。同时，应满足以下技术要求：

——根据城市发展总体要求，在确保地区功能升级、城市活力提升的大背景下，研究评估项目用地未来更新的可行性，明确项目用地更新方向选择；

——充分解读上层次规划的要求，在分析用地区位特征和发展环境的基础上，研究论证项目用地与城市环境的协调关系，明确项目更新带来的潜在影响，提出相应的解决对策，使得项目用地的更新计划能够融入区域整体发展计划。

【合同金额】

规划研究报告和相关图纸	报告内容包括：前言、现状概况与分析、规划依据与原则、土地信息核查、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、附件。 主要图纸包括：区域位置图（组图）、现状分析图（组图）、土地与建筑物核查成果图（组图）、上层次规划图（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、空间控制图（组图）、道路交通规划图、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）、规划一张图。	区领导小组会审议稿：A3 图册（含说明书与图纸）6 套、演示系统 1 套； 建环委审议稿：A3 图册（含说明书与图纸）8 套、演示系统 1 套和包括上述文件电子光盘 1 套
专项/专题研究	规划功能专项研究、城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、建筑物理环境专项研究、市政工程设施专题研究、海绵城市建设专项研究、工业区块线占补平衡方案。	区领导小组会审议稿：A3 图册（含说明与必要图纸）6 套； 建环委审议稿：A3 图册（含说明与必要图纸）8 套，电子光盘 1 套）。
管理文件	管理文件包括文本、附图和规划批准文件。文本是关于更新单元规划研究结论的摘要。附图为文本内容的规划图纸。包含：拆除与建设用地范围图（组图）、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）。规划批准文件由经法定审批机构最终审批通过的单元规划文本与附图转化而成。	最终批复成果：A3 图册（含说明与图纸）8 套，电子光盘 1 套。

5.2 成果及格式要求：乙方应当按照本条第一款的约定提交相应套数的政府审议稿成果。若甲方需要的成果数量多于合同约定，乙方应予以积极配合，相关费用由甲方另行支付。

第六条 合同价款

本合同总价款为人民**贰佰陆拾捌万元整**（¥2,680,000.00 元）。该合同总价款包含汇报演示系统制作费、成果论证费用、政府审议稿成果文本印刷费、调研费、其他服务费等为完成本规划目标所需支付的费用。

6.1 该合同价款对应服务期限为两年（自专规启动之日，即 2020 年 9 月 1 日起算）。若超过上述服务期限，甲方仍需乙方继续提供服务的，则甲方向乙方每年支付城市更新单元规划阶段技术服务费用 30%（技术服务费为 150 万元），即人民币【45】万元（不足一年的技术服务按照实际发生时长折算为一整年比例核算）。

第七条 费用支付方式

7.1 本合同分四期付款：

【双方签署页】

甲方：深圳市中泰置业投资有限公司

地址：深圳市龙华区观澜街道生湖裕新路 194 号

法定代表人（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-82790519

传真：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳园博园支行

银行账号：44201009400052522422

2021 年 1 月 21 日

乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

地址：深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

法定代表人（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-83788333

传真：0755-83788112

开户银行：交通银行深圳燕南支行

银行账号：443066120012015009708

2021 年 1 月 21 日

【通过政府审批的证明文件】

深圳市城市规划委员会会议纪要

（61）

市城市更新和土地整备局　　2023年7月26日

深圳市城市规划委员会法定图则委员会
2023年第46次会议纪要

2023年6月30日（星期五）下午，在规划大厦205会议室，受龙华区政府雷卫华区长委托，龙华区副区长商澎涛主持召开深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第46次会议。21名委员出席了本次会议，符合会议召开的法定人数。会议审议了龙华区政府审查后上报的《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划》《龙华区龙华街道桓鸿锌地块城市更新单元规划》

等 2 项城市更新单元规划，纪要如下：

一、关于《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划》

经会议审议和 21 名委员表决，以 16 票同意，5 票反对，原则通过了《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划》。会议要求，按以下审议意见修改完善规划成果：

（一）进一步校核货运交通需求预测，细化片区客货交通分流系统，充分论证方一路设置货运集散车道的必要性与规划的连续性；

（二）结合产业生产空间需求，进一步细化货运垂直交通体系，优化厂房建筑平面设计；

（三）优化规划道路横断面设计，进一步强化公共交通流线分析，综合考虑市政管线等基础设施的建设时序；

（四）充分利用周边河道等生态景观资源，重点打造公共、连续、舒适的河道沿线景观界面，并通过局部建筑物首层架空及厂房立面局部架空等方式，提升滨水空间公共性及建筑立面通透性；

（五）进一步校核住宅类停车位配置数量，并进一步论证地下空间整体联通的可行性及必要性；

（六）按照《深圳市城市规划标准与准则》最新规模要求增配托育机构；

（七）该城市更新单元范围内的不可移动文物，应在核发更

[redacted]

[redacted]



分送：参会各单位。

市城市更新和土地整备局办公室　　2023年7月26日印发

深圳市龙华区人民政府

深龙华府函〔2023〕142号

深圳市龙华区人民政府关于《龙华区观澜街道牛湖老村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：

《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划规划》（编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司，以下简称《更新单元规划》）已经区城市更新工作领导小组2023年第二次会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第46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

通过城市更新促进牛湖老村转型发展，打造融合文旅休闲、产创体验、生态宜居一体的田园式人文社区。

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109484.1平方米，拆除范围用地面积101939.1平方米，开发建设用地面积55433.9平方米（其中1063.9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该更新单元实施主体）。具体内容详见附件1。

规划总容积388680平方米，其中住宅229740平方米（含公

2） 项目名称：宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计

【合同封面】

2019H04

合同编号：WF-SJ-SJ-19-006WFS

宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计合同

甲　　方：深圳市海岸新城投资有限公司

乙　　方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

【项目基本情况描述、合同范围】

宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区
城市更新项目规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市海岸新城投资有限公司

地址：深圳市宝安区新桥街道万丰社区万丰中路 241 号深超越厂一层

受托方(乙方)：深圳市城市规划设计研究院有限公司

地址：福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

设计证书等级：城市规划甲级　　编号：【建】城规编第（141197）

甲方委托乙方开展宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目(以下称:“拟建项目”)的规划设计。根据相关法律法规，经双方协商一致，签订本合同，以兹共同遵守。

1、项目基本情况

1.1 项目名称：“宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划”

1.2 规划范围：项目用地位于深圳市宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区，西临宝安大道，东靠近广深公路，周边道路有中心路、南环路和凤塘大道等，主要轨道交通有地铁 11 号线。拆除范围用地面积约 69.5 公顷，更新单元用地面积约 73.6 公顷，前期统筹研究范围约 106.7 公顷，具体范围详见附件 1。

2、设计依据及标准

2.1 甲方提供的设计任务书。

2.2 甲方提交的基础资料。

2.3 设计依据的主要技术标准和法规文件

（1）《中华人民共和国合同法》；

（2）《中华人民共和国建筑法》；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》；

（4）《城市规划编制办法》；

（5）《深圳市城市更新办法》；

（6）《深圳市城市更新办法实施细则》；

（7）《深圳市城市规划条例》；

（8）国家及地方现行有效的相关法律法规。

3、委托事项

3.1 甲方委托乙方担任本项目的设计服务单位，提供本合同约定的设计服务。

3.2 乙方接受甲方的委托，担任本项目设计服务单位并按照合同条款、甲方对本项目设计服务的具体要求提供设计服务。

3.3 乙方应独立完成本合同要求提供的全部设计服务工作。未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将本合同的全部或任何一部分工作再委托或转让给任何第三方。甲方有权随时抽查复审乙方的工作进程及成果资料，乙方应予积极配合。对甲方提出的关于设计成果的质疑，乙方应给予及时、细致、合理的书面解释与答复。

4、设计服务内容

4.1 乙方按照政府有关规定，对更新单元规划进行系统研究，推动城市更新单元规划获得规划行政许可所提供的相关技术服务。其工作内容依据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（以下简称“编制技术规定”）等规定要求所确定。本项目工作内容包括计划立项、城市更新单元规划两个阶段。

4.1.1 计划立项阶段工作内容

（1）前期研究

①更新范围：包括更新单元范围、拆迁用地范围、独立占地的城市基础设施、公共服务设施用地范围，以及开发建设用地范围。

②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；与土地利用总体规划（包括生态控制线）的校核；土地贡献率的核算；涉及到国有已出让用地以及边角地、插花地、夹心地等用地的腾挪等内容。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。

③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；其中上层次规划和相关规划，应以图纸结合简要文字的方式，表述规划名称、委托编制主体、生效期限、对本单元的要求

及其衔接要点等。

④更新目标、定位与更新方式：评估周边地区的功能发展趋势，根据上层次规划和甲方要求并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，初步提出城市更新单元未来的发展方向、主导功能、配套功能等发展方向与发展指引。

⑤规划功能研究：初步规划功能布局、地块用地性质、建筑总量及各类功能建筑量并简要说明。根据《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术规定》或现行有效规定及《深标》有关要求，研究项目在相关政策范围内合理的开发规模。

（2）申报材料编制

①申报表格：申报表包括《深圳市城市更新单元规划制定计划申报表》和《地块现状详细信息一览表》。

②图纸：（a）更新单元范围图，须包含申报城市更新单元范围及其坐标、拆迁范围及其坐标、地块边界及编号、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。（b）现状权属图，须包含申报城市更新单元范围、拆迁范围、地块边界及编号、宗地号或用地方案号、权属性质、权属单位、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。“现状权属图”应附表，以地块为单元申报各地块宗地号或用地方案号、用地面积、现状用地利用功能、权属性质、权属单位、权利人数量、总建筑面积、建筑物竣工时间、同意申请更新权利人数量占比及占有建筑物占比等详细信息。（c）建筑物信息图，须包括更新单元范围内所有建筑物平面位置、编号、楼层、建筑结构、已使用年限等信息，并简要说明建筑物质量情况。如有危房的，须进行标注和说明。

4.1.2 城市更新单元规划阶段工作内容

（1） 城市更新单元规划

城市更新单元规划属于法定图则编制层次的成果，研究内容包括：规划研究报告、专题/专项研究。

①规划研究报告是对更新单元现状问题分析、规划要求论证过程和结果的解释。主要包括：（a）前言，包括更新项目的改造类型、申请修改图则的原因、影响项目的关键因素等；以及更新单元规划的委托、编制、公示、审查和审批过程等；（b）现状概况与分析；（c）规划依据与原则，包括城市更新单元规划所依据的已生效上层次规划、已批城市更新计划（以下简称“已批计划”）及需参考的相关规划，以及适用的法律、法规、

【项目基本情况描述、合同范围】

规范和遵循的主要原则等；（d）土地核查与历史用地处置，包括更新单元土地与建筑物信息核查结果，注明数据来源和获取方式；（e）更新范围，划定“独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围”和“开发建设用地范围”。编制《更新单元用地数据汇总表》；（f）更新目标与更新方式；（g）功能控制，包括地块划分、用地性质、开发强度、功能配比、公共服务设施、市政工程设施（低影响开发的控制目标）、道路交通系统、地下空间开发、历史文化保护等控制要求；（h）城市设计，包括城市空间组织、建筑形体控制、环境景观营造、公共开放空间、慢行系统等；（i）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、合宗开发、权利与责任分配等产生的影响。制定各分期利益平衡方案；（j）规划综述包括更新单元基于整体平衡原则，对城市的贡献；以及更新单元通过功能结构、交通微循环等解决的城市问题；（k）附件，包括依据性附件（会议纪要）和说明性附件（经济可行性分析，规划编制要点一览表及其他材料）。

②专项/专题研究指根据《编制技术规定》，更新项目可能进行相应的专题/专项研究。主要包括：

（a）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。

（b）交通影响评价专题研究。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。应结合交通需求预测，提出公交设施及服务优化措施。

（c）市政工程设施专题研究。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。研究低影响开发的控制目标，明确控制要求。

（d）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。

（e）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控制要求，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。

a. 城市空间组织研究须说明对空间组织的主要构思和控制要点，明确更新单元内部及与周边地区的空间布局和结构关系；说明对街道空间的设计构思和控制要点，阐明街道空间模式；说明对主要开放空间的设计构思和控制要点，阐明重要公共空间（步行街、广场、绿地和水域）的设计概念。

b. 建筑形态控制研究须说明对建筑形态的主要控制对策，一般应包括街区建筑平面组合模式、建筑平面设计、建筑高度或层数控制、建筑退线、建筑覆盖率等；涉及建筑群体组合设计的，应体现亚热带气候的地域性特征，通过骑楼、架空公共空间等设计改善更新单元通风环境。

c. 公共空间设置宜与慢行系统设计结合，说明公共空间的布局、形式和规模，说明慢行系统与公共空间的联系方式以及慢行环境规划控制要求。

在符合城市设计相关要求和市政管线敷设要求的前提下，除移交政府的公共利益用地（不含城市支路用地）和特殊注明情况以外，拆除范围内不同地块之间允许以连廊或通道进行地上或地下空间联通或进行地下空间整体开发。若更新单元内采用“地下空间整体开发”方式，须规定开发建设用地范围外地下空间的范围、规模、功能等内容。

若设置跨街建筑物，须明确其范围。

（f）建筑物理环境专项研究。应以其所处街坊（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，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。

（g）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。1)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；2)明确地块的海绵城市控制目标和引导性指标；3)结合总平图，合理布局主要海绵设施。

4.2 技术要求

城市更新单元规划成果的编制内容、编制深度应参照《深圳市城市更新办法》、《编制技术规定》以及深圳市现行相关法规及标准规范的要求执行。同时，应满足以下技术要求：

——根据城市发展总体要求，在确保地区功能升级、城市活力提升的大背景下，研究评估项目用地未来更新的可行性，明确项目用地更新方向选择；

——充分解读上层次规划的要求，在分析用地区位特征和发展环境的基础上，研究论证项目用地与城市环境的协调关系，明确项目更新带来的潜在影响，提出相应的解决对策，使得项目用地的更新计划能够融入区域整体发展计划。

——依据当前的发展实际，科学合理地提出对现有图则的修订与检讨，为项目拟定功能明确、结构清晰、特色突出、环境优美的发展框架；从功能布局、道路交通、公共配套设施、市政设施以及城市空间环境等方面进行深入研究，制定有关控制指标和规划控制要求。

——乙方提交的上述研究成果应具备合理性、先进性和前瞻性，以利于甲方在项目报审报批过程中能顺利获得相关部门的认可通过。

——全过程、全方位统筹交通、市政、产业、环评等相关专业顾问公司，将各顾问公司的专项/专题研究成果整合为规划研究报告送相关部门审批/审查，并配合各审批/审查环节中相关规划技术问题的协调工作。

5. 设计团队

5.1 乙方派出由经验丰富、专业水平高的人员组成工作组，经甲方确认后，负责提供本合同约定之设计服务。

5.2 乙方应在设计工作开始前，向甲方提交项目设计组人员明细表（详见附件 2），乙方须书面确认项目设计组的所有专业人员均为乙方在职人员，而非外聘、挂钩协议、

	主要图纸包括：区域位置图（组图）、现状分析图（组图）、土地与建筑物信息核查成果图（组图）、上层次规划图（组图）、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（组图）、慢行系统示意图、建设用地空间控制图（组图）、道路交通规划图、市政工程规划图（组图）、分期实施规划图（组图）、日照分析图。	上述文件电子光盘 1 套，A1 展板一套
专项/专题研究	规划功能专项研究、交通影响评价专题研究、市政工程设施专题研究、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、海绵城市建设专项研究。	区更新委员会、建环委审议稿正式成果：A4 缩印本（含说明与必要图纸）8 套，电子光盘 1 套）。
管理文件	管理文件包括规划批准文件和附图。规划批准文件以行政主管部门最终审批通过为准。附图为反映规划批准文件内容的规划图纸。包含：拆除与建设用地范围图、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）	区更新委员会、建环委审议稿正式成果：A4 缩印本（含说明与图纸）8 套，电子光盘 1 套。

7.3 乙方应当按照上述表内的具体要求及具体文件提交的格式并根据本合同项目进度具体安排的时间向甲方及相关政府部门提交项目成果，各阶段提交的政府审议稿成果的套数以 7.2 款列明的数量为准，如政府要求增加相关文件数量的，乙方同意按照政府审查会议的要求予以增加且不得以此向甲方额外收取其他任何费用。

7.4 乙方应当按照 7.2 款的约定向甲方及相关政府部门提交相应套数的项目成果，除 7.3 款约定外，如甲方需要乙方额外提供纸质版的项目成果，则相关印刷费由甲方另行支付。

8. 设计费用及支付方式

8.1 设计费用

本合同采用总价包干方式：合同总价款为**人民币柒佰玖拾万元整（¥7，900，000.00）**（含税），乙方应开具增值税专用发票，增值税税率为 6%。其中，不含税总价为人民币柒佰肆拾伍万贰仟捌佰叁拾元壹角玖分（¥7,452,830.19），增值税金额为人民币肆拾肆

【双方签署页】

甲方：深圳市海岸新城投资有限公司

（甲方盖章）

乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

（乙方盖章）

法定代表人/授权代表：

（签字或盖章）

法定代表人/授权代表：

（签字或盖章）

签订日期2019年01月17日

签订日期2019年1月25日

【通过政府审批的证明文件】

区城市更新工作委员会议纪要

深宝更委纪〔2022〕2号

区城市更新工作委员会2022年第二次会议纪要

2022年5月11日下午，区委书记王守睿在区委区政府办公楼8楼区委常委会议室，主持召开区城市更新工作委员会2022年第二次会议。区领导王立德、陈龙兴、沈金章参加了会议。纪要如下：

[redacted]

（二）请区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局宝安管理局、市交通运输局宝安管理局、区住房和建设局负责，与天健集团沟通，在建筑设计阶段，进一步深化完善该项目建筑设计方案，完善外立面色彩、材质等设计，减少光污染、噪音污染，科学规划项目出入口，做好交通组织，使片区交通微循环更加顺畅。

（三）请区住建局、区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局宝安管理局、区发展和改革局负责，督促碧海花园项目力争在今年上半年开工建设。

（四）请区文化广电旅游体育局负责，积极引进文化龙头企业，做大做强我区文化产业，推动宝安文化事业大发展、大繁荣。

（五）请区建筑工务署负责，区发展和改革局等单位配合，按“政府项目归口建设、业务主管部门提出建设需求”方向，研究政府投资项目归口建设工作。

（六）请区城市更新和土地整备局负责，按程序开展《专项规划》公示及报批。

二、审议《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》

会议强调，城市更新要大范围研究、大片区统筹、高水平规划、大手笔开发建设，提升城区品质，保障产业空间。会议原则同意宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元拆除范围调整和《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》（以下简称《单元规划》，指标详见附件 2）。会议议定：

[redacted]

[redacted]

[redacted]

分送：守睿、立德、龙兴、金章同志，参会单位，区督查室。

宝安区城市更新工作委员会办公室　　2022 年 6 月 6 日印发


深圳市宝安区人民政府
无障碍 | 进入关怀版 | EN | 繁体版
请输入搜索内容
宝安区城市更新和土地整备局
网站首页
政务公开
政务服务
政民互动
美丽宝安
当前位置： 首页 > 城市更新和土地整备局 > 政务公开 > 通知公告
关于《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》的公告
发布时间：2023-01-19 稿件来源：宝安区城市更新和土地整备局
【字体： 大 中 小 】 打印 分享到：
《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会法定图则委员会审批通过，现予以公告。
附图：《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》公告材料
深圳市宝安区城市更新和土地整备局
2023年1月19日

3） 项目名称：南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新项目

【合同封面】

远冠房合字 088 号

红花岭项目

建设工程设计合同

（规划设计）

发　包　人：深圳市远冠置业有限公司

设　计　人：深圳市城市规划设计研究院有限公司

2020 年第一版

【合同首页】



建设工程设计合同

（规划设计）

发包人，名称和基本信息见基础条款第一条

设计人，名称和基本信息见基础条款第一条

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就建设工程设计相关服务事项协商一致，达成以下一致意见：

1、按照本建设工程设计合同的基础条款及标准条款，发包人同意发包及设计人同意承包位于基础条款第二条所列之项目建设工程设计。设计内容位于基础条款第三条，设计团队位于基础条款第五条，设计期限位于基础条款第六条，设计费用位于基础条款第七条，付款方式位于基础条款第八条。

2、本建设工程设计合同的基础条款、标准条款及附件一以及其他附加于本建设工程设计合同的各文件，均为本建设工程设计合同的有效组成部分。

3、双方均已认真阅读了本合同，对本合同约定的全部内容均已完全知悉且理解；尤其是对双方享有的权利义务及可能承担的相关责任，双方均已完全明白，经慎重考虑，双方郑重承诺严格按照本合同的约定履行权利及义务。

【项目基本情况描述、合同范围、金额】



2.2 项目位置：更新单元范围北至留仙大道，南至红花岭，东至红花七路，西至现状高压走廊。

2.3 项目用地：已批计划更新单元面积为 183854.74 平方米，拟拆除用地面积 179355.91 平方米。

2.4 项目规模：根据深标及相关更新政策初步核算项目计容总建筑面积 859976 平方米 （具体规模以专批复为主） 。

2.5 详细内容参见设计任务书。

第三条 设计工作内容

本合同项下设计内容包括：

☑ 规划设计

☒ 方案设计

☒ 初步设计

☒ 施工图

第四条 设计期限

工程设计期限自 2020 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 30 日。

第五条 设计费

5.1 计价方式

固定总价 。

5.2 设计费总额

设计费总额为￥ 4,800,000.00（人民币 肆佰捌拾万元整），该设计费总额为包含增值税的价格，其中设计费价款[4528301.89]元，增值税税率[6]%，增值税[271698.11]元。

5.3 如果乙方应甲方要求提供额外去往深圳之外地区出差所产生的差旅费用，由甲方承担，标准为交通 高铁二等座、飞机经济舱 ，住宿 500 元/人

【项目基本情况描述、合同范围】

1202008200039

附件一：设计任务书

技术咨询服务任务书

（更新单元规划技术服务）

第一条 项目概况

1. 项目名称

深圳市南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划（以下简称“红花岭项目”）

2. 项目概况

更新单元范围北至留仙大道，南至红花岭，东至红花七路，西至现状高压走廊。已批计划更新单元面积为 183854.74 平方米，拟拆除用地面积 179355.91 平方米。

第二条 技术咨询依据及标准

- 《深圳市城市更新办法》
- 《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》
- 《关于完善城市更新单元规划编制相关事项的暂行通知》
- 政府意见复函材料
- 最新测绘地形图 1：1000
- 现状建设情况
- 现状用地及建筑物产权情况证明
- 中华人民共和国建设部及深圳市规划和国土资源委员会关于城市更新单元规划的审查细则的要求；
- 技术咨询服务合同所有附件文本

第三条 技术咨询服务内容及工作成果

更新单元规划技术服务。具体内容如下：

1、更新单元规划咨询服务，包括规划研究报告、专题/专项研究；其中专题/专项研究包括规划功能专项研究、城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、建筑物理环境专题研究、道路交通专项研究、市政工程设施专项研究、海绵城市建设专项研究、生态修复专项研究。

	工作内容	工作成果	工作时间
更新单元规划阶段	报告内容包括：前言、现状概况与分析、规划依据与原则、土地核查与历史用地处置、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、其他要求、规划综述、附件。	规划研究报告和相关图纸	1. 介于前期已开展一定工作，项目 30 个工作日完成初稿； 2. 依据区领导小组会议意见 30 个工作日完成审议稿； 3. 规划公示后 30 个工作日完成最终成果。（完成时间配合项目设计进度）
	主要图纸包括：区域位置图（组图）、现状分析图（组图）、土地与建筑物信息核查成果图（组图）、上层次规划图（组图）、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（组图）、慢行系统示意图、建设用地空间控制图（组图）、道路交通规划图、市政工程规划图（组图）、分期实施规划图（组图）、日照分析图、规划一张图。		
	规划功能专项研究、城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、建筑物理环境专项研究、海绵城市建设专项研究、道路交通专项研究、市政工程设施专题、生态修复专项研究。	专项/专题研究报告	
	管理文件包括规划批准文件和附图。规划批准文件以行政主管部门最终审批通过为准。附图为反映规划批准文件内容的规划图纸。包含：拆除与建设用地范围图、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）	管理文件	

第四条 项目技术咨询需配合设计时间要求

序号	项目内容	提交时间
1	《更新单元规划》预审稿	本合同签订后乙方即开展工作，30 天内完成
2	《更新单元规划》（局业务会稿）	本合同签订后乙方即开展工作，60 天内完成
3	《更新单元规划》 （区领导小组会审议稿）	依据会议意见 30 天内完成修改完善

【双方签署页】

1202008200039

（本页为签署页，无正文）

甲方：深圳市远冠置业有限公司　　乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

（盖章）　　（盖章）

法定代表人或授权代表：　　法定代表人或授权代表：

（签字）　　（签字）

日期：2020年11月11日　　日期：2020年11月12日

【通过政府审批的证明文件】

深圳市城市规划委员会会议纪要

（33）

深圳市城市规划委员会秘书处　　2022 年 5 月 31 日

深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2022 年第 4 次会议纪要

2022 年 4 月 19 日，在规划大厦 203 会议室，受南山区政府黄湘岳区长委托，南山区政府副区长蔡淡宏同志主持召开深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2022 年第 4 次会议。14 名委员出席了本次会议，符合会议召开的法定人数要求。会议审议了《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划》和《南山区粤海街道后海村城市更新单元规划》并对有关问题进了研究，纪要如下：

一、关于《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规

划》

经会议审议和委员表决，以11票同意、3票反对通过了《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划》。会议要求按以下意见修改完善更新单元规划成果：

（一）关于道路交通系统。一是应重点研究、深入优化项目与留仙大道的出入口衔接问题，理顺交通流线；二是充分论证货运盘道及货运平台建设的必要性，结合其经济性分析，合理确定其设置规模，同时应把握市政标准与建筑标准的差异，提高货运盘道及货运平台的设计标准，确保货运盘道及货运平台的安全性及可实施性。

（二）关于城市设计方案。一是在设计合理的前提下，可适当创新，突破城市规划标准及建筑设计规则关于建筑覆盖率、阳台、露台等的规定；二是支持先进制造业企业因生产工艺需要对建筑层高方面的特殊需求，适当放宽对超规定层高空间的限制，并按规定程序审批；三是要确保货运平台及二层步行平台的公共性，针对二层步行平台，可通过配套建筑小品、休息区等方式，提高功能混合度、丰富步行体验。

（三）关于地下空间利用。一是根据实际需求进行分区管控，对于有特殊防震、承重需求的生产区域，应限制地下空间开挖；二是对于员工较为集中、有较强出行需求的区域，可视需要增加地下空间层数、增设地下停车位。

（四）关于生态环境和绿色建筑。一是优化平面布局、完善

分送：参会各单位。

深圳市城市规划委员会秘书处　　2022年5月31日印发

深圳市南山区人民政府

深南府函〔2022〕85号

深圳市南山区人民政府关于南山区桃源街道红花岭工业南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：

《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划》（编制单位：深圳市城市规划设计研究院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经2021年12月南山区城市更新工作领导小组会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2022年第4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

以新一代电子信息、绿色低碳、生物医药与健康为主导产业，打造南山区高端制造引领区以及高端创新要素集聚、专精特新小巨人企业发展的高地。

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190494.1平方米，拆除用地面积179355.0平方米，其中开发建设用地面积118313.4平方米。规划容积781860平方米，其中厂房495250平方米，产业研发用房52200平方米（含创新型产业用房6270平方米），产业配套用房221100平方米（含商业服务设施22100平方米，宿舍199000平方米），

4） 项目名称：坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元专项规划

【合同封面】

合同编号（甲方）：_____

合同编号（乙方）：_____

规 划 设 计 合 同

项目名称：坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元专项规划

甲　　方：深圳恒邦伟业投资集团有限公司

乙　　方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

签订日期：2022 年 12 月 31 日

【项目基本情况描述、合同范围】

规 划 设 计 合 同

合同编号（甲方）：_____

合同编号（乙方）：_____

委托方(甲方)：深圳恒邦伟业投资集团有限公司

设计方(乙方)：深圳市城市规划设计研究院有限公司

设计证书等级：城市规划甲级　　编号：自资规甲字 21440143

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市规划条例》、《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关法律、法规，就甲方深圳恒邦伟业投资集团有限公司委托乙方深圳市城市规划设计研究院有限公司承担“坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元专项规划”编制工作，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称：坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元专项规划

1.2 规划范围：本项目拆除范围用地面积为 202678.54 平方米。详见附件一。

第二条 主要工作内容：

按照政府有关规定，对更新单元规划进行系统研究，推动城市更新单元规划获得规划行政许可所提供的相关技术服务。其工作内容依据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（深规土[2018]708 号）、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》以及《关于加强和改进城市更新工作暂行措施的通知》（深府办[2016]38 号）规定要求所确定。本项目工作内容为城市更新单元规划编制工作。

城市更新单元规划属于法定图则编制层次的成果，研究内容包括：规划研究报告、专题/专项研究。

【项目基本情况描述、合同范围、金额】

2.1 规划研究报告是对更新单元现状问题分析、规划要求论证过程和结果的解释。主要包括：（1）前言；（2）现状概况与分析；（3）规划依据与原则；（4）土地信息核查；（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）附件。

2.2 专项/专题研究指根据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》，更新项目可能进行相应的专题/专项研究。主要包括：（1）规划功能专项研究；（2）城市设计专项研究；（3）公共服务设施专项研究；（4）交通影响评价专题研究；（5）市政工程设施专题研究；（6）海绵城市建设专项研究；（7）生态修复专项研究；（8）建筑物理环境专项研究；（9）建筑废弃物治理和土石方平衡专项研究；（10）建筑概念方案设计。

第三条 技术要求

城市更新单元规划成果的编制内容、编制深度应参照《深圳市城市更新办法》、《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。同时，应满足以下技术要求：

——根据城市发展总体要求，在确保地区功能升级、城市活力提升的大背景下，研究评估项目用地未来更新的可行性，明确项目用地更新方向选择；

——充分解读上层次规划的要求，在分析用地区位特征和发展环境的基础上，研究论证项目用地与城市环境的协调关系，明确项目更新带来的潜在影响，提出相应的解决对策，使得项目用地的更新计划能够融入区域整体发展计划。

——依据当前的发展实际，科学合理地提出对现有图则的修订与检讨，为项目拟定功能明确、结构清晰、特色突出、环境优美的发展框架；从功能布局、道路交通、公共配套设施、市政设施以及城市空间环境等方面进行深入研究，制定有关控制指标和规划控制要求。

——乙方提交的上述研究成果应具备合理性、先进性和前瞻性，以利于甲方在项目报审报批过程中能顺利获得相关部门的认可通过。

【合同金额】

管理文件	管理文件包括文本、附图和规划批准文件，文本是关于更新单元规划研究结论的摘要。附图为文本内容的规划图纸，包含：拆除与建设用地范围图（组图）、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）。规划批准文件由经法定审批机构最终审批通过的单元规划文本与附图转化而成。	最终批复成果：A3 图册（含说明与图纸）8 套，电子光盘 1 套。

5.2 成果及格式要求：乙方应当按照本条第一款的约定提交相应套数的政府审议稿成果。若甲方需要的成果数量多于合同约定，乙方应予以积极配合，相关费用由

第六条 合同价款

6.1 本合同总价款为人民币叁佰捌拾伍万元整（¥3,850,000.00 元）。该合同总价款包含汇报演示系统制作费、成果论证费用、政府审议稿成果文本印刷费、调研费、其他服务费等为完成本规划目标所需支付的费用。详见附件二。

6.2 该合同价款对应服务期限为两年（自合同签订之日起算）。若超过上述服务期限，甲方仍需乙方继续提供服务的，则双方协商增加相应的服务费用。

第七条 费用支付方式

7.1 本合同分四期付款：

第一期：本合同签订之日起十个工作日内，甲方向乙方支付人民币壹佰贰拾贰万伍仟元整（¥1,225,000.00 元）作为首期款。

第二期：乙方向甲方提交《坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元专项规划》（规划草案），通过局业务会审查之日起十个工作日内，甲方向乙方支付人民币柒拾伍万元整（¥750,000.00 元）。

第三期：乙方向甲方提交《坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元专项规划》（区领导小组会审议稿），通过区领导小组会审查并完成规划草案公示之日起十个工作日内，甲方向乙方支付人民币壹佰壹拾贰万伍仟元整（¥1,125,000.00 元）。

第四期：乙方向甲方提交《坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元专

【双方签署页】

甲方：深圳招邦伟业投资集团有限公司

地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区侨香路3089号招邦置地大厦二十八层

法定代表人（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-23811888

传真：

开户银行：工行深圳市分行深东支行

银行账号：4000021019200288210

_____年____月____日

乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

地址：深圳市福田区振兴路3号建艺大厦10楼

法定代表人：（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-83788333

传真：0755-83788112

开户银行：交通银行深圳燕南支行

银行账号：443066120012015009708

_____年____月____日

【通过政府审批的证明文件】

深圳市城市规划委员会会议纪要

（11）

深圳市城市规划委员会秘书处　　2024 年 1 月 30 日

深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2023 年第 89 次会议纪要

2023 年 12 月 26 日下午，在规划大厦 210 会议室，受坪山区政府赵嘉区长委托，金良富副区长主持召开深圳市城市规划委员会法定图则委员会（以下简称“图则委”）2023 年第 89 次会议。9 名公务委员、10 名非公务委员出席了本次会议，符合会议召开的法定人数要求。会议审议了坪山区政府审查后上报的《坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元规划》《坪山区碧岭街道碧岭中心花园片区城市更新单元规划》。纪要如下：

一、关于《坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元规

划》

经会议审议和19名委员参与投票表决，以19票全票同意，通过了《坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元规划》。会议要求按以下审议意见修改完善规划成果：

（一）充分考虑幼儿园地下停车安全影响，原则上幼儿园地下一层空间不得设置停车位；后续建筑方案阶段，幼儿园地下空间整体设计应符合防火、使用安全等相关规范要求。

（二）进一步加强与周边城市更新项目、碧岭湿地公园在景观视线通廊上的衔接研究；结合三洲田水、口袋公园等沿线公共开放空间，强化慢行交通组织，优化人行出入口设置位置。

（三）适当提高自行车停车位配置规模，规划数量应不低于《深标》中限要求。

（四）规划方案对公交首末站进行了充足配置，后续周边项目应充分考虑设置必要性和合理性，并按照片区统筹思路对公交首末站进行系统研究，进一步提升公共交通服务水平。

（五）综合考虑公共空间及滨水商业的连续性，规划公园绿地A-06-01地块可在建设阶段结合实际使用需求配置少量商业。

（六）在后续建筑设计阶段，做好与轨道19号线慢行系统预留及衔接。

（七）做好与国土空间规划的衔接，落实总体规划传导管控要求。

分送：参会各单位。

深圳市城市规划委员会秘书处　　2024年1月30日印发



坪山区城市更新和土地整备局关于坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元规划的公告

信息来源：坪山区城市更新和土地整备局 发布时间：2024-07-18 10:06:47 字体：大 中 小 打印 分享到：

《坪山区碧岭街道碧岭第一工业区城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会法定图则委员会审批通过，现予以公告。

附件：地块划分与指标控制图

深圳市坪山区城市更新和土地整备局

2024年7月18日

5） 项目名称：九星印刷皇岗大楼城市更新单元规划

【合同封面】

九星印刷
Nine Stars

九星印刷皇岗大楼城市更新单元规划服务合同

合同编号：ST-QTHT20230815004

本合同由以下双方签署：

甲方：深圳九星印刷包装集团有限公司

地址：深圳市福田区皇岗北路彩电工业区

法定代表人：刘文娟

联系人：熊薇

联系电话：13823755395

电子邮箱：XIONGWEI10999@ninestar.com

传真：0755-83320408

乙方：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

地址：广东省深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

法定代表人：司马晓

联系人：赵宸悦

联系电话：18617067677

电子邮箱：zhaocheny@updis.cn

传真：0755-83788112

1 / 41

【项目基本情况描述、合同范围】

2.3 乙方应积极主动承担“灰色地带”的设计工作，且不再另行计费。而当特殊原因导致工作量有明显增加时，双方另行商议合理补偿。

第三条 项目概要

3.1 项目位置：深圳市福田区皇岗北路 5011 号。

3.2 基地现状：现状以旧工业为主。

3.3 项目定位：以新型产业用地为主。

3.4 其它具体项目相关信息请见本项目的设计任务书。

第四条 设计模式

4.1 甲方委托乙方完成本项目：

☑前期规划研究

☑计划立项配合服务

☑申报材料编制

☑规划研究报告+技术图纸/规划文本+图则

☑城市设计专项研究

☑公共服务设施专项研究

☑规划功能专项研究

☑建筑物理环境专题

☑道路交通专题

☑市政工程设施专题

☑海绵城市专题

☑生态修复专题

☑水资源专篇

【项目基本情况描述、合同范围】

九星印刷
Nine Stars

☑区域能源专篇

☑树木调查专篇

第五条 设计服务范围

5.1 工作目的

本次更新单元计划立项及规划拟通过对深圳城市更新政策、福田现代产业发展规划等上位规划的深层次研究，确定城市更新单元更新方向及目标、实施路径，承接先进制造业，进一步促进产业用地节约集约利用，拓展产业发展空间。

5.2 本项目不同设计阶段的服务范围：

5.2.1 前期规划研究阶段

5.2.2 计划立项阶段

5.2.3 专项规划申报阶段

第六条 设计要求及成果

6.1 设计依据：国家及项目所在地省、市政府现行颁布的相关技术规范、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甲方提出的设计要求。

6.2 设计深度：按照现行法律、法规、规章、规范、标准、规程等相关要求，并按项目所在地省、市有关法规及甲方提供的设计任务书的要求执行。

6.3 设计质量：对于本合同约定的设计范围，乙方均应以符合国家建设法规、设计规范及其它规定为前提，并满足甲方对本项目的各项合理要求。

6.4 设计阶段成果要求

6.4.1 前期规划研究阶段提交文件包括但不限于以下内容，具体以政府相关部门要求为准：

（1） 前期研究报告：1）上层次规划与政策研判；2）现状概况与分析；3）更新范围及拆除范围划定；4）发展目标及功能定位分析；5）公共服务设施研究。

6.4.2 计划立项阶段提交文件包括但不限于以下内容，具体以各地政府相关政策为准：

(1) 概念规划文本；

(2) 计划立项申请书；

(3) 计划立项申报表格：《深圳市更新单元计划申报表》、《地块现状详细信息一览表》、《现状权属信息一览表》、《建筑信息一览表》等；

(4) 申报主体身份证明材料整理；

(5) 相关图纸：拆除范围图、现状权属图、建筑物信息图等；

(6) 更新意愿证明材料整理：《深圳市城市更新单元计划申报委托书》及其他证明材料等；

(7) 权属证明材料整理；

(8) 现状照片；

(9) 各阶段公示材料；

(10) 其他需要提供的材料整理。

6.4.3 专项规划阶段提交文件包括但不限于以下内容，具体以政府相关部门要求为准：

(1) 研究报告，包括：1）前言 2）现状概况与分析 3）规划依据与原则 4）土地核查与历史用地处置 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）规划综述 11）附件和其他。

(2) 技术图纸，包括：1）区域位置图 2）现状分析图 3）土地与建筑物核查成果图 4）上层次规划图 5）拆除与建设用地范围图 6）地块划分与指标控制图 7）历史文化保护规划图 8）城市设计分析图 9）慢行系统示意图 10）建设用地空间控制图 11）道路竖向与交通规划图 12）市政工程规划图 13）海绵城市建设规划图 14）分期实施规划图 15）日照分析图 16）规划一张图及其他必要图纸等。

【合同金额】

九星印刷 Nine Stars

(3) 规划文本+图则，包括：规划批准的法定文件与附图

(4) 各阶段公示材料

(5) 专题及专项研究：城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、规划功能专项研究、建筑物理环境专题、道路交通专题、市政工程设施专题、海绵城市专题、生态修复专题；水资源专篇；区域能源专篇；树木调查专篇。

注：若乙方因部分分项项目资质不具备需要分包，由乙方自行寻求符合资质要求的企业配合完成并承担费用，乙方应保证分包方具备相应的资质和能力，提交的成果符合甲方及本合同的要求，乙方和分包方就分包项目应对甲方承担连带责任。

第七条 合同价款及付款方式

7.1 合同价款：

7.1.1 本合同的总价为：人民币贰佰叁拾万元整（¥2,300,000 元，包干、含税），其中，税率为 6%，不含税金额为：人民币 2,169,811.32 元，税金为：人民币 130,188.68 元，具体费用如下：

【双方签署页】

九星印刷 Nine Stars

21.7 本合同应对双方及其各自的承继者及被允许的受让方具有约束力及有效性，但未经其他方事先书面同意（其他方有权拒绝给予该等同意），不得全部或部分转让其在本合同项下的任何权利和义务。

21.8 本合同仅为双方及其各自的承继者及被允许的受让方的利益而订立。除根据本合同的明示约定外，本合同任何内容（无论明示的或暗示的）均无意为双方或其各自的承继者及被允许的受让方之外的任何其他人在本合同项下或通过本合同而创设任何权利、利益、救济、义务或责任。

21.9 除非双方另有约定，本合同所列举的用于说明和解释本合同相关条款的附件以及双方按照本合同规定的各项原则订立的其他附属合同文件，均为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

21.10 本合同有如下附件：

21.10.1 附件 1：设计任务书

21.10.2 附件 2：华润三九阳光宣言

21.10.3 附件 3：保密协议

21.10.4 附件 4：九星合格供应商行为准则

21.10.5 附件 5：承包商 EHS 管理协议书

21.11 本合同于双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

21.12 本合同正本一式 陆 份，甲方执【叁】份，乙方执【叁】份。

（以下无正文）

本合同由以下双方于【2023】年【9】月【14】日在中国深圳市签署：

甲方：深圳九星印刷包装集团有限公司

法定代表人或授权代表：

乙方：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

法定代表人或授权代表：

【通过政府审批的证明文件】

深圳市城市规划委员会会议纪要

（49）

深圳市城市规划委员会　　2024 年 9 月 27 日

深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2024 年第 29 次会议纪要

2024 年 8 月 23 日，在规划大厦 205 会议室，受副主任委员福田区周江涛区长委托，朱伟华常委主持召开深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2024 年第 29 次会议，19 名委员出席了会议，符合会议召开的法定人数。会议审议了《福田区华富街道九星印刷地块城市更新单元规划》。纪要如下：

经会议审议和 19 名委员表决，以 17 票同意，2 票不同意，原则通过了《福田区华富街道九星印刷地块城市更新单元规划》，会议要求如下：

一、进一步深化研究片区交通组织，统筹考虑与周边项目出入口的衔接，并加强项目与周边地块慢行系统的联系，优化交通改善措施。

二、后续实施建设阶段，考虑片区整体城市形象，进一步优化建筑设计方案。

三、加强产业研发用房的全周期管理。

[redacted]

分送：局领导、参会各单位。

深圳市城市规划委员会秘书处　　2024年10月9日印发

深圳市规划和自然资源局福田管理局文件

深规划资源福〔2024〕250号

市规划和自然资源局福田管理局关于《福田区华富街道九星印刷地块城市更新单元规划》审批情况的通知

深圳九星印刷包装集团有限公司：

《福田区华富街道九星印刷地块城市更新单元规划》（编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司，以下简称《更新单元规划》），已于2024年8月经深圳市城市规划委员会法定图则委员会2024年第29次会议审批通过。现就批准情况通知如下：

3、项目负责人同类项目业绩；

序号	名称	委托单位	合同时间
1	龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划	深圳市中森置业投资有限公司	2021.1.21
2	宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计	深圳市海岸新城投资有限公司	2019.1.25
3	南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新项目	深圳市远冠置业有限公司	2020.11.12

1） 项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划

【合同封面】

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：2021H02

规划设计合同

项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划

甲方：深圳市中森置业投资有限公司

乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

签订日期：2021年1月21日

【合同首页、项目基本情况描述】

规划设计合同

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：

委托方(甲方)：深圳市中森置业投资有限公司

设计方(乙方)：深圳市城市规划设计研究院有限公司

设计证书等级：城市规划甲级编号：【建】城规编第（141197）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市规划条例》及其他相关法律、法规，就甲方深圳市中森置业投资有限公司委托乙方深圳市城市规划设计研究院有限公司承担“龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划”编制工作，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划

1.2 规划范围：本项目位于裕新路东南侧、新艺公园西北侧。本项目于 2017 年 11 月列入《2017 年深圳市城市更新单元计划龙华区第二批计划》，计划拆除范围用地面积约 102480 平方米，经过技术修正，调整后拆除范围面积为 102233.1 ㎡。规划范围详见附件一。

第二条 主要工作内容：

按照政府有关规定，对更新单元规划进行系统研究，推动城市更新单元规划获得规划行政许可所提供的相关技术服务。其工作内容依据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（深规土[2018]708 号）、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》以及《关于加强和改进城市更新工作暂行措施的通知》（深府办[2016]38 号）规定要求所确定。本项目工作内容包含计划调整研究、城市更新单元规划编制工作，其中城市更新单元规划属于法定图则编制层次的成果，根据研究

【项目基本情况描述、合同范围】

内容包括：规划研究报告、专题/专项研究。

2.1 计划调整研究是因公共利益、规划统筹、项目实施等原因，申请计划调整。计划调整应保障拆除范围内公共配套的服务水平、用地的完整性以及项目的可实施性。本次规划申请对项目计划更新方向进行调整，依据《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》(深规划资源规〔2019〕4号)，更新单元计划调整可与更新单元规划同步申报。

2.2 规划研究报告是对更新单元现状问题分析、规划要求论证过程和结果的解释。主要包括：(1) 前言；(2) 现状概况与分析；(3) 规划依据与原则；(4) 土地信息核查；(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) 附件。

2.3 专项/专题研究指根据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》，更新项目可能进行相应的专题/专项研究。主要包括：(1) 规划功能专项研究；(2) 城市设计专项研究；(3) 公共服务设施专项研究；(4) 建筑物理环境专项研究；(5) 市政工程设施专题研究；(6) 海绵城市建设专项研究；(7) 工业区块线占补平衡方案。

备注：项目土石方平衡方案由甲方自行委托，不包含在本合同范围内

第三条 技术要求

城市更新单元规划成果的编制内容、编制深度应参照《深圳市城市更新办法》、《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。同时，应满足以下技术要求：

——根据城市发展总体要求，在确保地区功能升级、城市活力提升的大背景下，研究评估项目用地未来更新的可行性，明确项目用地更新方向选择；

——充分解读上层次规划的要求，在分析用地区位特征和发展环境的基础上，研究论证项目用地与城市环境的协调关系，明确项目更新带来的潜在影响，提出相应的解决对策，使得项目用地的更新计划能够融入区域整体发展计划。

【合同金额】

规划研究报告和相关图纸	报告内容包括：前言、现状概况与分析、规划依据与原则、土地信息核查、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、附件。 主要图纸包括：区域位置图（组图）、现状分析图（组图）、土地与建筑物核查成果图（组图）、上层次规划图（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、空间控制图（组图）、道路交通规划图、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）、规划一张图。	区领导小组会审议稿：A3 图册（含说明书与图纸）6 套、演示系统 1 套； 建环委审议稿：A3 图册（含说明书与图纸）8 套、演示系统 1 套和包括上述文件电子光盘 1 套
专项/专题研究	规划功能专项研究、城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、建筑物理环境专项研究、市政工程设施专题研究、海绵城市建设专项研究、工业区块线占补平衡方案。	区领导小组会审议稿：A3 图册（含说明与必要图纸）6 套； 建环委审议稿：A3 图册（含说明与必要图纸）8 套，电子光盘 1 套）。
管理文件	管理文件包括文本、附图和规划批准文件。文本是关于更新单元规划研究结论的摘要。附图为文本内容的规划图纸。包含：拆除与建设用地范围图（组图）、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）。规划批准文件由经法定审批机构最终审批通过的单元规划文本与附图转化而成。	最终批复成果：A3 图册（含说明与图纸）8 套，电子光盘 1 套。

5.2 成果及格式要求：乙方应当按照本条第一款的约定提交相应套数的政府审议稿成果。若甲方需要的成果数量多于合同约定，乙方应予以积极配合，相关费用由甲方另行支付。

第六条 合同价款

本合同总价款为人民**贰佰陆拾捌万元整**（¥2,680,000.00 元）。该合同总价款包含汇报演示系统制作费、成果论证费用、政府审议稿成果文本印刷费、调研费、其他服务费等为完成本规划目标所需支付的费用。

6.1 该合同价款对应服务期限为两年（自专规启动之日，即 2020 年 9 月 1 日起算）。若超过上述服务期限，甲方仍需乙方继续提供服务的，则甲方向乙方每年支付城市更新单元规划阶段技术服务费用 30%（技术服务费为 150 万元），即人民币【45】万元（不足一年的技术服务按照实际发生时长折算为一整年比例核算）。

第七条 费用支付方式

7.1 本合同分四期付款：

【双方签署页】

甲方：深圳市中泰置业投资有限公司

地址：深圳市龙华区观澜街道生湖裕新路 194 号

法定代表人（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-82790519

传真：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳园博园支行

银行账号：44201009400052522422

2021 年 1 月 21 日

乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

地址：深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

法定代表人（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-83788333

传真：0755-83788112

开户银行：交通银行深圳燕南支行

银行账号：443066120012015009708

2021 年 1 月 21 日

【人员信息】

附件二：工作团队

项目总负责人

王 嘉　　城市更新规划研究中心 主任

项目负责人

魏细钞　　城市更新规划研究中心 规划四部总监

团队成员

何振华城市更新规划研究中心专业负责人

梅桢悦城市更新规划研究中心主要设计人员

李盈秀城市更新规划研究中心主要设计人员

陈俊文城市更新规划研究中心主要设计人员

郜秋晨城市更新规划研究中心主要设计人员

【通过政府审批的证明文件】

深圳市城市规划委员会会议纪要

（61）

市城市更新和土地整备局　　2023年7月26日

深圳市城市规划委员会法定图则委员会
2023年第46次会议纪要

2023年6月30日（星期五）下午，在规划大厦205会议室，受龙华区政府雷卫华区长委托，龙华区副区长商澎涛主持召开深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第46次会议。21名委员出席了本次会议，符合会议召开的法定人数。会议审议了龙华区政府审查后上报的《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划》《龙华区龙华街道桓鸿锌地块城市更新单元规划》

等 2 项城市更新单元规划，纪要如下：

一、关于《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划》

经会议审议和 21 名委员表决，以 16 票同意，5 票反对，原则通过了《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划》。会议要求，按以下审议意见修改完善规划成果：

（一）进一步校核货运交通需求预测，细化片区客货交通分流系统，充分论证方一路设置货运集散车道的必要性与规划的连续性；

（二）结合产业生产空间需求，进一步细化货运垂直交通体系，优化厂房建筑平面设计；

（三）优化规划道路横断面设计，进一步强化公共交通流线分析，综合考虑市政管线等基础设施的建设时序；

（四）充分利用周边河道等生态景观资源，重点打造公共、连续、舒适的河道沿线景观界面，并通过局部建筑物首层架空及厂房立面局部架空等方式，提升滨水空间公共性及建筑立面通透性；

（五）进一步校核住宅类停车位配置数量，并进一步论证地下空间整体联通的可行性及必要性；

（六）按照《深圳市城市规划标准与准则》最新规模要求增配托育机构；

（七）该城市更新单元范围内的不可移动文物，应在核发更

[redacted]

[redacted]

[redacted]



分送：参会各单位。

市城市更新和土地整备局办公室　　2023年7月26日印发

深圳市龙华区人民政府

深龙华府函〔2023〕142号

深圳市龙华区人民政府关于《龙华区观澜街道牛湖老村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：

《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划规划》（编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司，以下简称《更新单元规划》）已经区城市更新工作领导小组2023年第二次会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第46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

通过城市更新促进牛湖老村转型发展，打造融合文旅休闲、产创体验、生态宜居一体的田园式人文社区。

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109484.1平方米，拆除范围用地面积101939.1平方米，开发建设用地面积55433.9平方米（其中1063.9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该更新单元实施主体）。具体内容详见附件1。

规划总容积388680平方米，其中住宅229740平方米（含公

2） 项目名称：宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计

【合同封面】

2019H04

合同编号：WF-SJ-SJ-19-006WFS

宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计合同

甲　　方：深圳市海岸新城投资有限公司

乙　　方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

【项目基本情况描述、合同范围】

宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区
城市更新项目规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市海岸新城投资有限公司

地址：深圳市宝安区新桥街道万丰社区万丰中路 241 号深超越厂一层

受托方(乙方)：深圳市城市规划设计研究院有限公司

地址：福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

设计证书等级：城市规划甲级　　编号：【建】城规编第（141197）

甲方委托乙方开展宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目(以下称:“拟建项目”)的规划设计。根据相关法律法规，经双方协商一致，签订本合同，以兹共同遵守。

1、项目基本情况

1.1 项目名称：“宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划”

1.2 规划范围：项目用地位于深圳市宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区，西临宝安大道，东靠近广深公路，周边道路有中心路、南环路和凤塘大道等，主要轨道交通有地铁 11 号线。拆除范围用地面积约 69.5 公顷，更新单元用地面积约 73.6 公顷，前期统筹研究范围约 106.7 公顷，具体范围详见附件 1。

2、设计依据及标准

2.1 甲方提供的设计任务书。

2.2 甲方提交的基础资料。

2.3 设计依据的主要技术标准和法规文件

（1）《中华人民共和国合同法》；

（2）《中华人民共和国建筑法》；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》；

（4）《城市规划编制办法》；

（5）《深圳市城市更新办法》；

（6）《深圳市城市更新办法实施细则》；

（7）《深圳市城市规划条例》；

（8）国家及地方现行有效的相关法律法规。

3、委托事项

3.1 甲方委托乙方担任本项目的设计服务单位，提供本合同约定的设计服务。

3.2 乙方接受甲方的委托，担任本项目设计服务单位并按照合同条款、甲方对本项目设计服务的具体要求提供设计服务。

3.3 乙方应独立完成本合同要求提供的全部设计服务工作。未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将本合同的全部或任何一部分工作再委托或转让给任何第三方。甲方有权随时抽查复审乙方的工作进程及成果资料，乙方应予积极配合。对甲方提出的关于设计成果的质疑，乙方应给予及时、细致、合理的书面解释与答复。

4、设计服务内容

4.1 乙方按照政府有关规定，对更新单元规划进行系统研究，推动城市更新单元规划获得规划行政许可所提供的相关技术服务。其工作内容依据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（以下简称“编制技术规定”）等规定要求所确定。本项目工作内容包括计划立项、城市更新单元规划两个阶段。

4.1.1 计划立项阶段工作内容

（1）前期研究

①更新范围：包括更新单元范围、拆迁用地范围、独立占地的城市基础设施、公共服务设施用地范围，以及开发建设用地范围。

②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；与土地利用总体规划（包括生态控制线）的校核；土地贡献率的核算；涉及到国有已出让用地以及边角地、插花地、夹心地等用地的腾挪等内容。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。

③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；其中上层次规划和相关规划，应以图纸结合简要文字的方式，表述规划名称、委托编制主体、生效期限、对本单元的要求

及其衔接要点等。

④更新目标、定位与更新方式：评估周边地区的功能发展趋势，根据上层次规划和甲方要求并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，初步提出城市更新单元未来的发展方向、主导功能、配套功能等发展方向与发展指引。

⑤规划功能研究：初步规划功能布局、地块用地性质、建筑总量及各类功能建筑量并简要说明。根据《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术规定》或现行有效规定及《深标》有关要求，研究项目在相关政策范围内合理的开发规模。

（2）申报材料编制

①申报表格：申报表包括《深圳市城市更新单元规划制定计划申报表》和《地块现状详细信息一览表》。

②图纸：（a）更新单元范围图，须包含申报城市更新单元范围及其坐标、拆迁范围及其坐标、地块边界及编号、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。（b）现状权属图，须包含申报城市更新单元范围、拆迁范围、地块边界及编号、宗地号或用地方案号、权属性质、权属单位、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。“现状权属图”应附表，以地块为单元申报各地块宗地号或用地方案号、用地面积、现状用地利用功能、权属性质、权属单位、权利人数量、总建筑面积、建筑物竣工时间、同意申请更新权利人数量占比及占有建筑物占比等详细信息。（c）建筑物信息图，须包括更新单元范围内所有建筑物平面位置、编号、楼层、建筑结构、已使用年限等信息，并简要说明建筑物质量情况。如有危房的，须进行标注和说明。

4.1.2 城市更新单元规划阶段工作内容

（1） 城市更新单元规划

城市更新单元规划属于法定图则编制层次的成果，研究内容包括：规划研究报告、专题/专项研究。

①规划研究报告是对更新单元现状问题分析、规划要求论证过程和结果的解释。主要包括：（a）前言，包括更新项目的改造类型、申请修改图则的原因、影响项目的关键因素等；以及更新单元规划的委托、编制、公示、审查和审批过程等；（b）现状概况与分析；（c）规划依据与原则，包括城市更新单元规划所依据的已生效上层次规划、已批城市更新计划（以下简称“已批计划”）及需参考的相关规划，以及适用的法律、法规、

【项目基本情况描述、合同范围】

规范和遵循的主要原则等；（d）土地核查与历史用地处置，包括更新单元土地与建筑物信息核查结果，注明数据来源和获取方式；（e）更新范围，划定“独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围”和“开发建设用地范围”。编制《更新单元用地数据汇总表》；（f）更新目标与更新方式；（g）功能控制，包括地块划分、用地性质、开发强度、功能配比、公共服务设施、市政工程设施（低影响开发的控制目标）、道路交通系统、地下空间开发、历史文化保护等控制要求；（h）城市设计，包括城市空间组织、建筑形体控制、环境景观营造、公共开放空间、慢行系统等；（i）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、合宗开发、权利与责任分配等产生的影响。制定各分期利益平衡方案；（j）规划综述包括更新单元基于整体平衡原则，对城市的贡献；以及更新单元通过功能结构、交通微循环等解决的城市问题；（k）附件，包括依据性附件（会议纪要）和说明性附件（经济可行性分析，规划编制要点一览表及其他材料）。

②专项/专题研究指根据《编制技术规定》，更新项目可能进行相应的专题/专项研究。主要包括：

（a）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。

（b）交通影响评价专题研究。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。应结合交通需求预测，提出公交设施及服务优化措施。

（c）市政工程设施专题研究。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。研究低影响开发的控制目标，明确控制要求。

（d）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。

（e）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控制要求，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。

a. 城市空间组织研究须说明对空间组织的主要构思和控制要点，明确更新单元内部及与周边地区的空间布局和结构关系；说明对街道空间的设计构思和控制要点，阐明街道空间模式；说明对主要开放空间的设计构思和控制要点，阐明重要公共空间（步行街、广场、绿地和水域）的设计概念。

b. 建筑形态控制研究须说明对建筑形态的主要控制对策，一般应包括街区建筑平面组合模式、建筑平面设计、建筑高度或层数控制、建筑退线、建筑覆盖率等；涉及建筑群体组合设计的，应体现亚热带气候的地域性特征，通过骑楼、架空公共空间等设计改善更新单元通风环境。

c. 公共空间设置宜与慢行系统设计结合，说明公共空间的布局、形式和规模，说明慢行系统与公共空间的联系方式以及慢行环境规划控制要求。

在符合城市设计相关要求和市政管线敷设要求的前提下，除移交政府的公共利益用地（不含城市支路用地）和特殊注明情况以外，拆除范围内不同地块之间允许以连廊或通道进行地上或地下空间联通或进行地下空间整体开发。若更新单元内采用“地下空间整体开发”方式，须规定开发建设用地范围外地下空间的范围、规模、功能等内容。

若设置跨街建筑物，须明确其范围。

（f）建筑物理环境专项研究。应以其所处街坊（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，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。

（g）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。1)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；2)明确地块的海绵城市控制目标和引导性指标；3)结合总平图，合理布局主要海绵设施。

4.2 技术要求

城市更新单元规划成果的编制内容、编制深度应参照《深圳市城市更新办法》、《编制技术规定》以及深圳市现行相关法规及标准规范的要求执行。同时，应满足以下技术要求：

——根据城市发展总体要求，在确保地区功能升级、城市活力提升的大背景下，研究评估项目用地未来更新的可行性，明确项目用地更新方向选择；

——充分解读上层次规划的要求，在分析用地区位特征和发展环境的基础上，研究论证项目用地与城市环境的协调关系，明确项目更新带来的潜在影响，提出相应的解决对策，使得项目用地的更新计划能够融入区域整体发展计划。

——依据当前的发展实际，科学合理地提出对现有图则的修订与检讨，为项目拟定功能明确、结构清晰、特色突出、环境优美的发展框架；从功能布局、道路交通、公共配套设施、市政设施以及城市空间环境等方面进行深入研究，制定有关控制指标和规划控制要求。

——乙方提交的上述研究成果应具备合理性、先进性和前瞻性，以利于甲方在项目报审报批过程中能顺利获得相关部门的认可通过。

——全过程、全方位统筹交通、市政、产业、环评等相关专业顾问公司，将各顾问公司的专项/专题研究成果整合为规划研究报告送相关部门审批/审查，并配合各审批/审查环节中相关规划技术问题的协调工作。

5. 设计团队

5.1 乙方派出由经验丰富、专业水平高的人员组成工作组，经甲方确认后，负责提供本合同约定之设计服务。

5.2 乙方应在设计工作开始前，向甲方提交项目设计组人员明细表（详见附件 2），乙方须书面确认项目设计组的所有专业人员均为乙方在职人员，而非外聘、挂钩协议、

	主要图纸包括：区域位置图（组图）、现状分析图（组图）、土地与建筑物信息核查成果图（组图）、上层次规划图（组图）、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（组图）、慢行系统示意图、建设用地空间控制图（组图）、道路交通规划图、市政工程规划图（组图）、分期实施规划图（组图）、日照分析图。	上述文件电子光盘 1 套，A1 展板一套
专项/专题研究	规划功能专项研究、交通影响评价专题研究、市政工程设施专题研究、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、海绵城市建设专项研究。	区更新委员会、建环委审议稿正式成果：A4 缩印本（含说明与必要图纸）8 套，电子光盘 1 套）。
管理文件	管理文件包括规划批准文件和附图。规划批准文件以行政主管部门最终审批通过为准。附图为反映规划批准文件内容的规划图纸。包含：拆除与建设用地范围图、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）	区更新委员会、建环委审议稿正式成果：A4 缩印本（含说明与图纸）8 套，电子光盘 1 套。

7.3 乙方应当按照上述表内的具体要求及具体文件提交的格式并根据本合同项目进度具体安排的时间向甲方及相关政府部门提交项目成果，各阶段提交的政府审议稿成果的套数以 7.2 款列明的数量为准，如政府要求增加相关文件数量的，乙方同意按照政府审查会议的要求予以增加且不得以此向甲方额外收取其他任何费用。

7.4 乙方应当按照 7.2 款的约定向甲方及相关政府部门提交相应套数的项目成果，除 7.3 款约定外，如甲方需要乙方额外提供纸质版的项目成果，则相关印刷费由甲方另行支付。

8. 设计费用及支付方式

8.1 设计费用

本合同采用总价包干方式：合同总价款为**人民币柒佰玖拾万元整（¥7，900，000.00）**（含税），乙方应开具增值税专用发票，增值税税率为 6%。其中，不含税总价为人民币柒佰肆拾伍万贰仟捌佰叁拾元壹角玖分（¥7,452,830.19），增值税金额为人民币肆拾肆

【双方签署页】

甲方：深圳市海岸新城投资有限公司

（甲方盖章）

乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

（乙方盖章）

法定代表人/授权代表：

（签字或盖章）

法定代表人/授权代表：

（签字或盖章）

签订日期2019年01月17日

签订日期2019年1月25日

【人员信息】

附件 2：

设计团队人员名单

序号	姓名	项目职责	电话	邮箱
1	黄卫东	项目总监	0755-83788559	huangwd@upr.cn
2	王嘉	项目总负责人	13425173633	11669067@qq.com
3	杜雁	项目总规划师	83949121	du_99@163.com
4	魏细秘	规划专业负责人	18665919160	360350145@qq.com
5	周曙光	建筑专业负责人	18603073030	
6	刘龙胜	道路交通专业负责人	83552521	
7	于光宇	景观专业负责人	83556041	
8	任心欣	海绵专业负责人	83551905	
9	陈永海	电力电信专业负责人	13632981668	
10	俞绍武	给排水专业负责人	83949107	
11	王健	热力燃气专业负责人	83550623	
12	何振华	设计师	13682374190	
	邱旭峰	设计师	18917248198	
	陈俊文	设计师	15889697950	
	梁宏飞	设计师	13265463045	
	张燕	设计师	18665971732	
	储薇薇	设计师	13534148708	
	胡丹琳	设计师	15522043251	

【通过政府审批的证明文件】

区城市更新工作委员会议纪要

深宝更委纪〔2022〕2号

区城市更新工作委员会2022年第二次会议纪要

2022年5月11日下午，区委书记王守睿在区委区政府办公楼8楼区委常委会议室，主持召开区城市更新工作委员会2022年第二次会议。区领导王立德、陈龙兴、沈金章参加了会议。纪要如下：

（二）请区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局宝安管理局、市交通运输局宝安管理局、区住房和建设局负责，与天健集团沟通，在建筑设计阶段，进一步深化完善该项目建筑设计方案，完善外立面色彩、材质等设计，减少光污染、噪音污染，科学规划项目出入口，做好交通组织，使片区交通微循环更加顺畅。

（三）请区住建局、区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局宝安管理局、区发展和改革局负责，督促碧海花园项目力争在今年上半年开工建设。

（四）请区文化广电旅游体育局负责，积极引进文化龙头企业，做大做强我区文化产业，推动宝安文化事业大发展、大繁荣。

（五）请区建筑工务署负责，区发展和改革局等单位配合，按“政府项目归口建设、业务主管部门提出建设需求”方向，研究政府投资项目归口建设工作。

（六）请区城市更新和土地整备局负责，按程序开展《专项规划》公示及报批。

二、审议《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》

会议强调，城市更新要大范围研究、大片区统筹、高水平规划、大手笔开发建设，提升城区品质，保障产业空间。会议原则同意宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元拆除范围调整和《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》（以下简称《单元规划》，指标详见附件 2）。会议议定：

[redacted]

分送：守睿、立德、龙兴、金章同志，参会单位，区督查室。

宝安区城市更新工作委员会办公室　　2022 年 6 月 6 日印发


深圳市宝安区人民政府
无障碍 | 进入关怀版 | EN | 繁体版
请输入搜索内容
宝安区城市更新和土地整备局
网站首页
政务公开
政务服务
政民互动
美丽宝安
当前位置： 首页 > 城市更新和土地整备局 > 政务公开 > 通知公告
关于《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》的公告
发布时间：2023-01-19 稿件来源：宝安区城市更新和土地整备局
【字体： 大 中 小 】 打印 分享到：
《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会法定图则委员会审批通过，现予以公告。
附图：《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》公告材料
深圳市宝安区城市更新和土地整备局
2023年1月19日

3） 项目名称：南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新项目

【合同封面】

远冠房合字 088 号

红花岭项目

建设工程设计合同

（规划设计）

发　包　人：深圳市远冠置业有限公司

设　计　人：深圳市城市规划设计研究院有限公司

2020 年第一版

【合同首页】



建设工程设计合同

（规划设计）

发包人，名称和基本信息见基础条款第一条

设计人，名称和基本信息见基础条款第一条

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就建设工程设计相关服务事项协商一致，达成以下一致意见：

1、按照本建设工程设计合同的基础条款及标准条款，发包人同意发包及设计人同意承包位于基础条款第二条所列之项目建设工程设计。设计内容位于基础条款第三条，设计团队位于基础条款第五条，设计期限位于基础条款第六条，设计费用位于基础条款第七条，付款方式位于基础条款第八条。

2、本建设工程设计合同的基础条款、标准条款及附件一以及其他附加于本建设工程设计合同的各文件，均为本建设工程设计合同的有效组成部分。

3、双方均已认真阅读了本合同，对本合同约定的全部内容均已完全知悉且理解；尤其是对双方享有的权利义务及可能承担的相关责任，双方均已完全明白，经慎重考虑，双方郑重承诺严格按照本合同的约定履行权利及义务。

【项目基本情况描述、合同范围、金额】



建设工程设计合同（设计阶段可选）

2.2 项目位置：更新单元范围北至留仙大道，南至红花岭，东至红花七路，西至现状高压走廊。

2.3 项目用地：已批计划更新单元面积为 183854.74 平方米，拟拆除用地面积 179355.91 平方米。

2.4 项目规模：根据深标及相关更新政策初步核算项目计容总建筑面积 859976 平方米 （具体规模以专批复为主） 。

2.5 详细内容参见设计任务书。

第三条 设计工作内容

本合同项下设计内容包括：

☑ 规划设计

☒ 方案设计

☒ 初步设计

☒ 施工图

第四条 设计期限

工程设计期限自 2020 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 30 日。

第五条 设计费

5.1 计价方式

固定总价 。

5.2 设计费总额

设计费总额为￥ 4,800,000.00（人民币 肆佰捌拾万元整），该设计费总额为包含增值税的价格，其中设计费价款[4528301.89]元，增值税税率[6]%，增值税[271698.11]元。

5.3 如果乙方应甲方要求提供额外去往深圳之外地区出差所产生的差旅费用，由甲方承担，标准为交通 高铁二等座、飞机经济舱 ，住宿 500 元/人

3

【项目基本情况描述、合同范围】



附件一：设计任务书

技术咨询服务任务书

（更新单元规划技术服务）

第一条 项目概况

1. 项目名称

深圳市南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划（以下简称“红花岭项目”）

2. 项目概况

更新单元范围北至留仙大道，南至红花岭，东至红花七路，西至现状高压走廊。已批计划更新单元面积为 183854.74 平方米，拟拆除用地面积 179355.91 平方米。

第二条 技术咨询依据及标准

- 《深圳市城市更新办法》
- 《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》
- 《关于完善城市更新单元规划编制相关事项的暂行通知》
- 政府意见复函材料
- 最新测绘地形图 1：1000
- 现状建设情况
- 现状用地及建筑物产权情况证明
- 中华人民共和国建设部及深圳市规划和国土资源委员会关于城市更新单元规划的审查细则的要求；
- 技术咨询服务合同所有附件文本

第三条 技术咨询服务内容及工作成果

更新单元规划技术服务。具体内容如下：

1、更新单元规划咨询服务，包括规划研究报告、专题/专项研究；其中专题/专项研究包括规划功能专项研究、城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、建筑物理环境专题研究、道路交通专项研究、市政工程设施专项研究、海绵城市建设专项研究、生态修复专项研究。

	工作内容	工作成果	工作时间
更新单元规划阶段	报告内容包括：前言、现状概况与分析、规划依据与原则、土地核查与历史用地处置、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、其他要求、规划综述、附件。	规划研究报告和相关图纸	1. 介于前期已开展一定工作，项目 30 个工作日完成初稿； 2. 依据区领导小组会议意见 30 个工作日完成审议稿； 3. 规划公示后 30 个工作日完成最终成果。（完成时间配合项目设计进度）
	主要图纸包括：区域位置图（组图）、现状分析图（组图）、土地与建筑物信息核查成果图（组图）、上层次规划图（组图）、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（组图）、慢行系统示意图、建设用地空间控制图（组图）、道路交通规划图、市政工程规划图（组图）、分期实施规划图（组图）、日照分析图、规划一张图。		
	规划功能专项研究、城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、建筑物理环境专项研究、海绵城市建设专项研究、道路交通专项研究、市政工程设施专题、生态修复专项研究。	专项/专题研究报告	
	管理文件包括规划批准文件和附图。规划批准文件以行政主管部门最终审批通过为准。附图为反映规划批准文件内容的规划图纸。包含：拆除与建设用地范围图、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）	管理文件	

第四条 项目技术咨询需配合设计时间要求

序号	项目内容	提交时间
1	《更新单元规划》预审稿	本合同签订后乙方即开展工作，30 天内完成
2	《更新单元规划》（局业务会稿）	本合同签订后乙方即开展工作，60 天内完成
3	《更新单元规划》 （区领导小组会审议稿）	依据会议意见 30 天内完成修改完善

【双方签署页】

1202008200039

（本页为签署页，无正文）

甲方：深圳市远冠置业有限公司　　乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

（盖章）　　（盖章）

法定代表人或授权代表：　　法定代表人或授权代表：

（签字）　　（签字）

日期：2020年11月11日　　日期：2020年11月12日

【人员信息】



附件二：经甲方确认的本项目工作组的人员名单及简历

技术岗位	姓名	职务	代表项目
主管总师	杜雁	教授级高级规划师、注册规划师	《深圳河湾流域污水系统布局规划研究》、《深圳水战略》
项目负责人	王嘉	高级规划师、注册规划师	《罗湖区深圳金威啤酒城市更新单元规划》、《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》
	魏细秒	副主任工程师	《福田区福田街道水围村城市更新单元规划》、《深圳市盐田区小梅沙片区特发集团用地城市更新专项规划》
专业负责人	张燕	规划师	《吉华街道甘坑鸿利达厂区城市更新单元规划》、《宝安区沙井大街片区前期研究》
主要设计人员	陈俊文	景观规划师	《南山区南山街道怡丰城市更新单元规划》、《吉华街道甘坑鸿利达厂区城市更新单元规划》
	马冲	城市设计师	《南山区南山街道怡丰城市更新单元规划》
	梅桢悦	规划师	《南山区南山街道怡丰城市更新单元规划》

【通过政府审批的证明文件】

深圳市城市规划委员会会议纪要

（33）

深圳市城市规划委员会秘书处　　2022 年 5 月 31 日

深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2022 年第 4 次会议纪要

2022 年 4 月 19 日，在规划大厦 203 会议室，受南山区政府黄湘岳区长委托，南山区政府副区长蔡淡宏同志主持召开深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2022 年第 4 次会议。14 名委员出席了本次会议，符合会议召开的法定人数要求。会议审议了《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划》和《南山区粤海街道后海村城市更新单元规划》并对有关问题进了研究，纪要如下：

一、关于《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规

划》

经会议审议和委员表决，以11票同意、3票反对通过了《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划》。会议要求按以下意见修改完善更新单元规划成果：

（一）关于道路交通系统。一是应重点研究、深入优化项目与留仙大道的出入口衔接问题，理顺交通流线；二是充分论证货运盘道及货运平台建设的必要性，结合其经济性分析，合理确定其设置规模，同时应把握市政标准与建筑标准的差异，提高货运盘道及货运平台的设计标准，确保货运盘道及货运平台的安全性及可实施性。

（二）关于城市设计方案。一是在设计合理的前提下，可适当创新，突破城市规划标准及建筑设计规则关于建筑覆盖率、阳台、露台等的规定；二是支持先进制造业企业因生产工艺需要对建筑层高方面的特殊需求，适当放宽对超规定层高空间的限制，并按规定程序审批；三是要确保货运平台及二层步行平台的公共性，针对二层步行平台，可通过配套建筑小品、休息区等方式，提高功能混合度、丰富步行体验。

（三）关于地下空间利用。一是根据实际需求进行分区管控，对于有特殊防震、承重需求的生产区域，应限制地下空间开挖；二是对于员工较为集中、有较强出行需求的区域，可视需要增加地下空间层数、增设地下停车位。

（四）关于生态环境和绿色建筑。一是优化平面布局、完善

分送：参会各单位。

深圳市城市规划委员会秘书处　　2022年5月31日印发

深圳市南山区人民政府

深南府函〔2022〕85号

深圳市南山区人民政府关于南山区桃源街道红花岭工业南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：

《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划》（编制单位：深圳市城市规划设计研究院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经2021年12月南山区城市更新工作领导小组会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2022年第4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

以新一代电子信息、绿色低碳、生物医药与健康为主导产业，打造南山区高端制造引领区以及高端创新要素集聚、专精特新小巨人企业发展的高地。

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190494.1平方米，拆除用地面积179355.0平方米，其中开发建设用地面积118313.4平方米。规划容积781860平方米，其中厂房495250平方米，产业研发用房52200平方米（含创新型产业用房6270平方米），产业配套用房221100平方米（含商业服务设施22100平方米，宿舍199000平方米），

4、规划专业负责人同类项目业绩；

序号	名称	委托单位	合同时间
1	龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划	深圳市中森置业投资有限公司	2021.1.21
2	宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计	深圳市海岸新城投资有限公司	2019.1.25
3	南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新项目	深圳市远冠置业有限公司	2020.11.12

1） 项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划

【合同封面】

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：2021H02

规划设计合同

项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划

甲方：深圳市中森置业投资有限公司

乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

签订日期：2021年1月21日

【合同首页、项目基本情况描述】

规划设计合同

合同编号（甲方）：

合同编号（乙方）：

委托方(甲方)：深圳市中森置业投资有限公司

设计方(乙方)：深圳市城市规划设计研究院有限公司

设计证书等级：城市规划甲级编号：【建】城规编第（141197）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市规划条例》及其他相关法律、法规，就甲方深圳市中森置业投资有限公司委托乙方深圳市城市规划设计研究院有限公司承担“龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划”编制工作，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称：龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划

1.2 规划范围：本项目位于裕新路东南侧、新艺公园西北侧。本项目于 2017 年 11 月列入《2017 年深圳市城市更新单元计划龙华区第二批计划》，计划拆除范围用地面积约 102480 平方米，经过技术修正，调整后拆除范围面积为 102233.1 ㎡。规划范围详见附件一。

第二条 主要工作内容：

按照政府有关规定，对更新单元规划进行系统研究，推动城市更新单元规划获得规划行政许可所提供的相关技术服务。其工作内容依据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（深规土[2018]708 号）、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》以及《关于加强和改进城市更新工作暂行措施的通知》（深府办[2016]38 号）规定要求所确定。本项目工作内容包含计划调整研究、城市更新单元规划编制工作，其中城市更新单元规划属于法定图则编制层次的成果，根据研究

【项目基本情况描述、合同范围】

内容包括：规划研究报告、专题/专项研究。

2.1 计划调整研究是因公共利益、规划统筹、项目实施等原因，申请计划调整。计划调整应保障拆除范围内公共配套的服务水平、用地的完整性以及项目的可实施性。本次规划申请对项目计划更新方向进行调整，依据《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》(深规划资源规〔2019〕4号)，更新单元计划调整可与更新单元规划同步申报。

2.2 规划研究报告是对更新单元现状问题分析、规划要求论证过程和结果的解释。主要包括：(1) 前言；(2) 现状概况与分析；(3) 规划依据与原则；(4) 土地信息核查；(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) 附件。

2.3 专项/专题研究指根据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》，更新项目可能进行相应的专题/专项研究。主要包括：(1) 规划功能专项研究；(2) 城市设计专项研究；(3) 公共服务设施专项研究；(4) 建筑物理环境专项研究；(5) 市政工程设施专题研究；(6) 海绵城市建设专项研究；(7) 工业区块线占补平衡方案。

备注：项目土石方平衡方案由甲方自行委托，不包含在本合同范围内

第三条 技术要求

城市更新单元规划成果的编制内容、编制深度应参照《深圳市城市更新办法》、《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。同时，应满足以下技术要求：

——根据城市发展总体要求，在确保地区功能升级、城市活力提升的大背景下，研究评估项目用地未来更新的可行性，明确项目用地更新方向选择；

——充分解读上层次规划的要求，在分析用地区位特征和发展环境的基础上，研究论证项目用地与城市环境的协调关系，明确项目更新带来的潜在影响，提出相应的解决对策，使得项目用地的更新计划能够融入区域整体发展计划。

【合同金额】

规划研究报告和相关图纸	报告内容包括：前言、现状概况与分析、规划依据与原则、土地信息核查、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、附件。 主要图纸包括：区域位置图（组图）、现状分析图（组图）、土地与建筑物核查成果图（组图）、上层次规划图（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、空间控制图（组图）、道路交通规划图、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）、规划一张图。	区领导小组会审议稿：A3 图册（含说明书与图纸）6 套、演示系统 1 套； 建环委审议稿：A3 图册（含说明书与图纸）8 套、演示系统 1 套和包括上述文件电子光盘 1 套
专项/专题研究	规划功能专项研究、城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、建筑物理环境专项研究、市政工程设施专题研究、海绵城市建设专项研究、工业区块线占补平衡方案。	区领导小组会审议稿：A3 图册（含说明与必要图纸）6 套； 建环委审议稿：A3 图册（含说明与必要图纸）8 套，电子光盘 1 套）。
管理文件	管理文件包括文本、附图和规划批准文件。文本是关于更新单元规划研究结论的摘要。附图为文本内容的规划图纸。包含：拆除与建设用地范围图（组图）、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）。规划批准文件由经法定审批机构最终审批通过的单元规划文本与附图转化而成。	最终批复成果：A3 图册（含说明与图纸）8 套，电子光盘 1 套。

5.2 成果及格式要求：乙方应当按照本条第一款的约定提交相应套数的政府审议稿成果。若甲方需要的成果数量多于合同约定，乙方应予以积极配合，相关费用由甲方另行支付。

第六条 合同价款

本合同总价款为人民**贰佰陆拾捌万元整**（¥2,680,000.00 元）。该合同总价款包含汇报演示系统制作费、成果论证费用、政府审议稿成果文本印刷费、调研费、其他服务费等为完成本规划目标所需支付的费用。

6.1 该合同价款对应服务期限为两年（自专规启动之日，即 2020 年 9 月 1 日起算）。若超过上述服务期限，甲方仍需乙方继续提供服务的，则甲方向乙方每年支付城市更新单元规划阶段技术服务费用 30%（技术服务费为 150 万元），即人民币【45】万元（不足一年的技术服务按照实际发生时长折算为一整年比例核算）。

第七条 费用支付方式

7.1 本合同分四期付款：

【双方签署页】

甲方：深圳市中森置业投资有限公司

地址：深圳市龙华区观澜街道生湖裕新路 194 号

法定代表人（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-82790519

传真：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳园博园支行

银行账号：44201009400052522422

2021 年 1 月 21 日

乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

地址：深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

法定代表人：（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-83788333

传真：0755-83788112

开户银行：交通银行深圳燕南支行

银行账号：443066120012015009708

2021 年 1 月 21 日

【人员信息】

附件二：工作团队

项目总负责人

王 嘉　　城市更新规划研究中心 主任

项目负责人

魏细钰　　城市更新规划研究中心 规划四部总监

团队成员

何振华城市更新规划研究中心专业负责人

梅桢悦城市更新规划研究中心主要设计人员

李盈秀城市更新规划研究中心主要设计人员

陈俊文城市更新规划研究中心主要设计人员

郜秋晨城市更新规划研究中心主要设计人员

【通过政府审批的证明文件】

深圳市城市规划委员会会议纪要

（61）

市城市更新和土地整备局　　2023 年 7 月 26 日

深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2023 年第 46 次会议纪要

2023 年 6 月 30 日（星期五）下午，在规划大厦 205 会议室，受龙华区政府雷卫华区长委托，龙华区副区长商澎涛主持召开深圳市城市规划委员会法定图则委员会 2023 年第 46 次会议。21 名委员出席了本次会议，符合会议召开的法定人数。会议审议了龙华区政府审查后上报的《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划》《龙华区龙华街道桓鸿铧地块城市更新单元规划》

等 2 项城市更新单元规划，纪要如下：

一、关于《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划》

经会议审议和 21 名委员表决，以 16 票同意，5 票反对，原则通过了《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划》。会议要求，按以下审议意见修改完善规划成果：

（一）进一步校核货运交通需求预测，细化片区客货交通分流系统，充分论证方一路设置货运集散车道的必要性与规划的连续性；

（二）结合产业生产空间需求，进一步细化货运垂直交通体系，优化厂房建筑平面设计；

（三）优化规划道路横断面设计，进一步强化公共交通流线分析，综合考虑市政管线等基础设施的建设时序；

（四）充分利用周边河道等生态景观资源，重点打造公共、连续、舒适的河道沿线景观界面，并通过局部建筑物首层架空及厂房立面局部架空等方式，提升滨水空间公共性及建筑立面通透性；

（五）进一步校核住宅类停车位配置数量，并进一步论证地下空间整体联通的可行性及必要性；

（六）按照《深圳市城市规划标准与准则》最新规模要求增配托育机构；

（七）该城市更新单元范围内的不可移动文物，应在核发更

[redacted]

[redacted]

[redacted]



分送：参会各单位。

市城市更新和土地整备局办公室　　2023年7月26日印发

深圳市龙华区人民政府

深龙华府函〔2023〕142号

深圳市龙华区人民政府关于《龙华区观澜街道牛湖老村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：

《龙华区观澜街道牛湖老村片区城市更新单元规划规划》（编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司，以下简称《更新单元规划》）已经区城市更新工作领导小组2023年第二次会议审议，并获深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第46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

通过城市更新促进牛湖老村转型发展，打造融合文旅休闲、产创体验、生态宜居一体的田园式人文社区。

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109484.1平方米，拆除范围用地面积101939.1平方米，开发建设用地面积55433.9平方米（其中1063.9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该更新单元实施主体）。具体内容详见附件1。

规划总容积388680平方米，其中住宅229740平方米（含公

2） 项目名称：宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计

【合同封面】

2019H04

合同编号：WF-SJ-SJ-19-006WFS

宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目规划设计合同

甲　　方：深圳市海岸新城投资有限公司

乙　　方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

【项目基本情况描述、合同范围】

宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区
城市更新项目规划设计合同

委托方(甲方)：深圳市海岸新城投资有限公司

地址：深圳市宝安区新桥街道万丰社区万丰中路 241 号深超越厂一层

受托方(乙方)：深圳市城市规划设计研究院有限公司

地址：福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

设计证书等级：城市规划甲级　　编号：【建】城规编第（141197）

甲方委托乙方开展宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目（以下称："拟建项目"）的规划设计。根据相关法律法规，经双方协商一致，签订本合同，以兹共同遵守。

1、项目基本情况

1.1 项目名称："宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划"

1.2 规划范围：项目用地位于深圳市宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区，西临宝安大道，东靠近广深公路，周边道路有中心路、南环路和凤塘大道等，主要轨道交通有地铁 11 号线。拆除范围用地面积约 69.5 公顷，更新单元用地面积约 73.6 公顷，前期统筹研究范围约 106.7 公顷，具体范围详见附件 1。

2、设计依据及标准

2.1 甲方提供的设计任务书。

2.2 甲方提交的基础资料。

2.3 设计依据的主要技术标准和法规文件

（1）《中华人民共和国合同法》；

（2）《中华人民共和国建筑法》；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》；

（4）《城市规划编制办法》；

（5）《深圳市城市更新办法》；

（6）《深圳市城市更新办法实施细则》；

（7）《深圳市城市规划条例》；

（8）国家及地方现行有效的相关法律法规。

3、委托事项

3.1 甲方委托乙方担任本项目的设计服务单位，提供本合同约定的设计服务。

3.2 乙方接受甲方的委托，担任本项目设计服务单位并按照合同条款、甲方对本项目设计服务的具体要求提供设计服务。

3.3 乙方应独立完成本合同要求提供的全部设计服务工作。未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将本合同的全部或任何一部分工作再委托或转让给任何第三方。甲方有权随时抽查复审乙方的工作进程及成果资料，乙方应予积极配合。对甲方提出的关于设计成果的质疑，乙方应给予及时、细致、合理的书面解释与答复。

4、设计服务内容

4.1 乙方按照政府有关规定，对更新单元规划进行系统研究，推动城市更新单元规划获得规划行政许可所提供的相关技术服务。其工作内容依据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（以下简称“编制技术规定”）等规定要求所确定。本项目工作内容包括计划立项、城市更新单元规划两个阶段。

4.1.1 计划立项阶段工作内容

（1）前期研究

①更新范围：包括更新单元范围、拆迁用地范围、独立占地的城市基础设施、公共服务设施用地范围，以及开发建设用地范围。

②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；与土地利用总体规划（包括生态控制线）的校核；土地贡献率的核算；涉及到国有已出让用地以及边角地、插花地、夹心地等用地的腾挪等内容。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。

③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；其中上层次规划和相关规划，应以图纸结合简要文字的方式，表述规划名称、委托编制主体、生效期限、对本单元的要求

及其衔接要点等。

④更新目标、定位与更新方式：评估周边地区的功能发展趋势，根据上层次规划和甲方要求并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，初步提出城市更新单元未来的发展方向、主导功能、配套功能等发展方向与发展指引。

⑤规划功能研究：初步规划功能布局、地块用地性质、建筑总量及各类功能建筑量并简要说明。根据《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术规定》或现行有效规定及《深标》有关要求，研究项目在相关政策范围内合理的开发规模。

（2）申报材料编制

①申报表格：申报表包括《深圳市城市更新单元规划制定计划申报表》和《地块现状详细信息一览表》。

②图纸：（a）更新单元范围图，须包含申报城市更新单元范围及其坐标、拆迁范围及其坐标、地块边界及编号、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。（b）现状权属图，须包含申报城市更新单元范围、拆迁范围、地块边界及编号、宗地号或用地方案号、权属性质、权属单位、周边（现状与规划）道路及其名称、邻近地理实体及其名称、最新地形图等信息。“现状权属图”应附表，以地块为单元申报各地块宗地号或用地方案号、用地面积、现状用地利用功能、权属性质、权属单位、权利人数量、总建筑面积、建筑物竣工时间、同意申请更新权利人数量占比及占有建筑物占比等详细信息。（c）建筑物信息图，须包括更新单元范围内所有建筑物平面位置、编号、楼层、建筑结构、已使用年限等信息，并简要说明建筑物质量情况。如有危房的，须进行标注和说明。

4.1.2 城市更新单元规划阶段工作内容

（1） 城市更新单元规划

城市更新单元规划属于法定图则编制层次的成果，研究内容包括：规划研究报告、专题/专项研究。

①规划研究报告是对更新单元现状问题分析、规划要求论证过程和结果的解释。主要包括：（a）前言，包括更新项目的改造类型、申请修改图则的原因、影响项目的关键因素等；以及更新单元规划的委托、编制、公示、审查和审批过程等；（b）现状概况与分析；（c）规划依据与原则，包括城市更新单元规划所依据的已生效上层次规划、已批城市更新计划（以下简称“已批计划”）及需参考的相关规划，以及适用的法律、法规、

规范和遵循的主要原则等；（d）土地核查与历史用地处置，包括更新单元土地与建筑物信息核查结果，注明数据来源和获取方式；（e）更新范围，划定“独立占地的公共服务设施用地及其他移交给政府的独立用地范围”和“开发建设用地范围”。编制《更新单元用地数据汇总表》；（f）更新目标与更新方式；（g）功能控制，包括地块划分、用地性质、开发强度、功能配比、公共服务设施、市政工程设施（低影响开发的控制目标）、道路交通系统、地下空间开发、历史文化保护等控制要求；（h）城市设计，包括城市空间组织、建筑形体控制、环境景观营造、公共开放空间、慢行系统等；（i）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、合宗开发、权利与责任分配等产生的影响。制定各分期利益平衡方案；（j）规划综述包括更新单元基于整体平衡原则，对城市的贡献；以及更新单元通过功能结构、交通微循环等解决的城市问题；（k）附件，包括依据性附件（会议纪要）和说明性附件（经济可行性分析，规划编制要点一览表及其他材料）。

②专项/专题研究指根据《编制技术规定》，更新项目可能进行相应的专题/专项研究。主要包括：

（a）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。

（b）交通影响评价专题研究。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。应结合交通需求预测，提出公交设施及服务优化措施。

（c）市政工程设施专题研究。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。研究低影响开发的控制目标，明确控制要求。

（d）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。

（e）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控制要求，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。

a. 城市空间组织研究须说明对空间组织的主要构思和控制要点，明确更新单元内部及与周边地区的空间布局和结构关系；说明对街道空间的设计构思和控制要点，阐明街道空间模式；说明对主要开放空间的设计构思和控制要点，阐明重要公共空间（步行街、广场、绿地和水域）的设计概念。

b. 建筑形态控制研究须说明对建筑形态的主要控制对策，一般应包括街区建筑平面组合模式、建筑平面设计、建筑高度或层数控制、建筑退线、建筑覆盖率等；涉及建筑群体组合设计的，应体现亚热带气候的地域性特征，通过骑楼、架空公共空间等设计改善更新单元通风环境。

c. 公共空间设置宜与慢行系统设计结合，说明公共空间的布局、形式和规模，说明慢行系统与公共空间的联系方式以及慢行环境规划控制要求。

在符合城市设计相关要求和市政管线敷设要求的前提下，除移交政府的公共利益用地（不含城市支路用地）和特殊注明情况以外，拆除范围内不同地块之间允许以连廊或通道进行地上或地下空间联通或进行地下空间整体开发。若更新单元内采用“地下空间整体开发”方式，须规定开发建设用地范围外地下空间的范围、规模、功能等内容。

若设置跨街建筑物，须明确其范围。

（f）建筑物理环境专项研究。应以其所处街坊（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，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。

（g）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。1)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；2)明确地块的海绵城市控制目标和引导性指标；3)结合总平图，合理布局主要海绵设施。

4.2 技术要求

城市更新单元规划成果的编制内容、编制深度应参照《深圳市城市更新办法》、《编制技术规定》以及深圳市现行相关法规及标准规范的要求执行。同时，应满足以下技术要求：

——根据城市发展总体要求，在确保地区功能升级、城市活力提升的大背景下，研究评估项目用地未来更新的可行性，明确项目用地更新方向选择；

——充分解读上层次规划的要求，在分析用地区位特征和发展环境的基础上，研究论证项目用地与城市环境的协调关系，明确项目更新带来的潜在影响，提出相应的解决对策，使得项目用地的更新计划能够融入区域整体发展计划。

——依据当前的发展实际，科学合理地提出对现有图则的修订与检讨，为项目拟定功能明确、结构清晰、特色突出、环境优美的发展框架；从功能布局、道路交通、公共配套设施、市政设施以及城市空间环境等方面进行深入研究，制定有关控制指标和规划控制要求。

——乙方提交的上述研究成果应具备合理性、先进性和前瞻性，以利于甲方在项目报审报批过程中能顺利获得相关部门的认可通过。

——全过程、全方位统筹交通、市政、产业、环评等相关专业顾问公司，将各顾问公司的专项/专题研究成果整合为规划研究报告送相关部门审批/审查，并配合各审批/审查环节中相关规划技术问题的协调工作。

5. 设计团队

5.1 乙方派出由经验丰富、专业水平高的人员组成工作组，经甲方确认后，负责提供本合同约定之设计服务。

5.2 乙方应在设计工作开始前，向甲方提交项目设计组人员明细表（详见附件 2），乙方须书面确认项目设计组的所有专业人员均为乙方在职人员，而非外聘、挂钩协议、

	主要图纸包括：区域位置图（组图）、现状分析图（组图）、土地与建筑物信息核查成果图（组图）、上层次规划图（组图）、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（组图）、慢行系统示意图、建设用地空间控制图（组图）、道路交通规划图、市政工程规划图（组图）、分期实施规划图（组图）、日照分析图。	上述文件电子光盘 1 套，A1 展板一套
专项/专题研究	规划功能专项研究、交通影响评价专题研究、市政工程设施专题研究、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、海绵城市建设专项研究。	区更新委员会、建环委审议稿正式成果：A4 缩印本（含说明与必要图纸）8 套，电子光盘 1 套）。
管理文件	管理文件包括规划批准文件和附图。规划批准文件以行政主管部门最终审批通过为准。附图为反映规划批准文件内容的规划图纸。包含：拆除与建设用地范围图、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）	区更新委员会、建环委审议稿正式成果：A4 缩印本（含说明与图纸）8 套，电子光盘 1 套。

7.3 乙方应当按照上述表内的具体要求及具体文件提交的格式并根据本合同项目进度具体安排的时间向甲方及相关政府部门提交项目成果，各阶段提交的政府审议稿成果的套数以 7.2 款列明的数量为准，如政府要求增加相关文件数量的，乙方同意按照政府审查会议的要求予以增加且不得以此向甲方额外收取其他任何费用。

7.4 乙方应当按照 7.2 款的约定向甲方及相关政府部门提交相应套数的项目成果，除 7.3 款约定外，如甲方需要乙方额外提供纸质版的项目成果，则相关印刷费由甲方另行支付。

8. 设计费用及支付方式

8.1 设计费用

本合同采用总价包干方式：合同总价款为**人民币柒佰玖拾万元整（¥7，900，000.00）**（含税），乙方应开具增值税专用发票，增值税税率为 6%。其中，不含税总价为人民币柒佰肆拾伍万贰仟捌佰叁拾元壹角玖分（¥7,452,830.19），增值税金额为人民币肆拾肆

【双方签署页】

甲方：深圳市海岸新城投资有限公司

（甲方盖章）

乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

（乙方盖章）

法定代表人/授权代表：

（签字或盖章）

法定代表人/授权代表：

（签字或盖章）

签订日期2019年01月17日

签订日期2019年1月25日

【人员信息】

附件 2：

设计团队人员名单

序号	姓名	项目职责	电话	邮箱
1	黄卫东	项目总监	0755-83788559	huangwd@upr.cn
2	王嘉	项目总负责人	13425173633	11669067@qq.com
3	杜雁	项目总规划师	83949121	du_99@163.com
4	魏细秒	规划专业负责人	18665919160	360350145@qq.com
5	周曙光	建筑专业负责人	18603073030	
6	刘龙胜	道路交通专业负责人	83552521	
7	于光宇	景观专业负责人	83556041	
8	任心欣	海绵专业负责人	83551905	
9	陈永海	电力电信专业负责人	13632981668	
10	俞绍武	给排水专业负责人	83949107	
11	王健	热力燃气专业负责人	83550623	
12	何振华	设计师	13682374190	
	邱旭峰	设计师	18917248198	
	陈俊文	设计师	15889697950	
	梁宏飞	设计师	13265463045	
	张燕	设计师	18665971732	
	储薇薇	设计师	13534148708	
	胡丹琳	设计师	15522043251	

【通过政府审批的证明文件】

区城市更新工作委员会议纪要

深宝更委纪〔2022〕2号

区城市更新工作委员会2022年第二次会议纪要

2022年5月11日下午，区委书记王守睿在区委区政府办公楼8楼区委常委会议室，主持召开区城市更新工作委员会2022年第二次会议。区领导王立德、陈龙兴、沈金章参加了会议。纪要如下：

[redacted]

（二）请区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局宝安管理局、市交通运输局宝安管理局、区住房和建设局负责，与天健集团沟通，在建筑设计阶段，进一步深化完善该项目建筑设计方案，完善外立面色彩、材质等设计，减少光污染、噪音污染，科学规划项目出入口，做好交通组织，使片区交通微循环更加顺畅。

（三）请区住建局、区城市更新和土地整备局、市规划和自然资源局宝安管理局、区发展和改革局负责，督促碧海花园项目力争在今年上半年开工建设。

（四）请区文化广电旅游体育局负责，积极引进文化龙头企业，做大做强我区文化产业，推动宝安文化事业大发展、大繁荣。

（五）请区建筑工务署负责，区发展和改革局等单位配合，按“政府项目归口建设、业务主管部门提出建设需求”方向，研究政府投资项目归口建设工作。

（六）请区城市更新和土地整备局负责，按程序开展《专项规划》公示及报批。

二、审议《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》

会议强调，城市更新要大范围研究、大片区统筹、高水平规划、大手笔开发建设，提升城区品质，保障产业空间。会议原则同意宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元拆除范围调整和《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》（以下简称《单元规划》，指标详见附件 2）。会议议定：

[redacted]

[redacted]

[redacted]

分送：守睿、立德、龙兴、金章同志，参会单位，区督查室。

宝安区城市更新工作委员会办公室　　2022 年 6 月 6 日印发


深圳市宝安区人民政府
无障碍 | 进入关怀版 | EN | 繁体版
请输入搜索内容
宝安区城市更新和土地整备局
网站首页
政务公开
政务服务
政民互动
美丽宝安
当前位置： 首页 > 城市更新和土地整备局 > 政务公开 > 通知公告
关于《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》的公告
发布时间：2023-01-19 稿件来源：宝安区城市更新和土地整备局
【字体： 大 中 小 】 打印 分享到：
《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会法定图则委员会审批通过，现予以公告。
附图：《宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元规划》公告材料
深圳市宝安区城市更新和土地整备局
2023年1月19日

3） 项目名称：南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新项目

【合同封面】

远冠房合字 088 号

红花岭项目

建设工程设计合同

（规划设计）

发 包 人：深圳市远冠置业有限公司

设 计 人：深圳市城市规划设计研究院有限公司

2020 年第一版

【合同首页】



建设工程设计合同

（规划设计）

发包人，名称和基本信息见基础条款第一条

设计人，名称和基本信息见基础条款第一条

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就建设工程设计相关服务事项协商一致，达成以下一致意见：

1、按照本建设工程设计合同的基础条款及标准条款，发包人同意发包及设计人同意承包位于基础条款第二条所列之项目建设工程设计。设计内容位于基础条款第三条，设计团队位于基础条款第五条，设计期限位于基础条款第六条，设计费用位于基础条款第七条，付款方式位于基础条款第八条。

2、本建设工程设计合同的基础条款、标准条款及附件一以及其他附加于本建设工程设计合同的各文件，均为本建设工程设计合同的有效组成部分。

3、双方均已认真阅读了本合同，对本合同约定的全部内容均已完全知悉且理解；尤其是对双方享有的权利义务及可能承担的相关责任，双方均已完全明白，经慎重考虑，双方郑重承诺严格按照本合同的约定履行权利及义务。

【项目基本情况描述、合同范围、金额】



建设工程设计合同（设计阶段可选）

2.2 项目位置：更新单元范围北至留仙大道，南至红花岭，东至红花七路，西至现状高压走廊。

2.3 项目用地：已批计划更新单元面积为 183854.74 平方米，拟拆除用地面积 179355.91 平方米。

2.4 项目规模：根据深标及相关更新政策初步核算项目计容总建筑面积 859976 平方米 （具体规模以专批复为主） 。

2.5 详细内容参见设计任务书。

第三条 设计工作内容

本合同项下设计内容包括：

☑ 规划设计

☒ 方案设计

☒ 初步设计

☒ 施工图

第四条 设计期限

工程设计期限自 2020 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 30 日。

第五条 设计费

5.1 计价方式

固定总价 。

5.2 设计费总额

设计费总额为￥ 4,800,000 .00（人民币 肆佰捌拾万元整），该设计费总额为包含增值税的价格，其中设计费价款[4528301.89]元，增值税税率[6]%，增值税[271698.11]元。

5.3 如果乙方应甲方要求提供额外去往深圳之外地区出差所产生的差旅费用，由甲方承担，标准为交通 高铁二等座、飞机经济舱 ，住宿 500 元/人

【项目基本情况描述、合同范围】

附件一：设计任务书

技术咨询服务任务书

（更新单元规划技术服务）

第一条 项目概况

1. 项目名称

深圳市南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划（以下简称“红花岭项目”）

2. 项目概况

更新单元范围北至留仙大道，南至红花岭，东至红花七路，西至现状高压走廊。已批计划更新单元面积为 183854.74 平方米，拟拆除用地面积 179355.91 平方米。

第二条 技术咨询依据及标准

- 《深圳市城市更新办法》
- 《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》
- 《关于完善城市更新单元规划编制相关事项的暂行通知》
- 政府意见复函材料
- 最新测绘地形图 1：1000
- 现状建设情况
- 现状用地及建筑物产权情况证明
- 中华人民共和国建设部及深圳市规划和国土资源委员会关于城市更新单元规划的审查细则的要求；
- 技术咨询服务合同所有附件文本

第三条 技术咨询服务内容及工作成果

更新单元规划技术服务。具体内容如下：

1、更新单元规划咨询服务，包括规划研究报告、专题/专项研究；其中专题/专项研究包括规划功能专项研究、城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、建筑物理环境专题研究、道路交通专项研究、市政工程设施专项研究、海绵城市建设专项研究、生态修复专项研究。

	工作内容	工作成果	工作时间
更新单元规划阶段	报告内容包括：前言、现状概况与分析、规划依据与原则、土地核查与历史用地处置、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、其他要求、规划综述、附件。	规划研究报告和相关图纸	1. 介于前期已开展一定工作，项目30个工作日完成初稿； 2. 依据区领导小组会议意见30个工作日完成审议稿； 3. 规划公示后30个工作日完成最终成果。（完成时间配合项目设计进度）
	主要图纸包括：区域位置图（组图）、现状分析图（组图）、土地与建筑物信息核查成果图（组图）、上层次规划图（组图）、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（组图）、慢行系统示意图、建设用地空间控制图（组图）、道路交通规划图、市政工程规划图（组图）、分期实施规划图（组图）、日照分析图、规划一张图。		
	规划功能专项研究、城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、建筑物理环境专项研究、海绵城市建设专项研究、道路交通专项研究、市政工程设施专题、生态修复专项研究。	专项/专题研究报告	
	管理文件包括规划批准文件和附图。规划批准文件以行政主管部门最终审批通过为准。附图为反映规划批准文件内容的规划图纸。包含：拆除与建设用地范围图、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）	管理文件	

第四条 项目技术咨询需配合设计时间要求

序号	项目内容	提交时间
1	《更新单元规划》预审稿	本合同签订后乙方即开展工作，30天内完成
2	《更新单元规划》（局业务会稿）	本合同签订后乙方即开展工作，60天内完成
3	《更新单元规划》 （区领导小组会审议稿）	依据会议意见30天内完成修改完善

【双方签署页】

1202008200039

（本页为签署页，无正文）

甲方：深圳市远冠置业有限公司　　乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

（盖章）　　（盖章）

法定代表人或授权代表：　　法定代表人或授权代表：

（签字）　　（签字）

日期：2020年11月13日　　日期：2020年11月12日

【人员信息】



附件二：经甲方确认的本项目工作组的人员名单及简历

技术岗位	姓名	职务	代表项目
主管总师	杜雁	教授级高级规划师、注册规划师	《深圳河湾流域污水系统布局规划研究》、《深圳水战略》
项目负责人	王嘉	高级规划师、注册规划师	《罗湖区深圳金威啤酒城市更新单元规划》、《深圳市城市更新单元规划编制技术规定》
	魏细秘	副主任工程师	《福田区福田街道水围村城市更新单元规划》、《深圳市盐田区小梅沙片区特发集团用地城市更新专项规划》
专业负责人	张燕	规划师	《吉华街道甘坑鸿利达厂区城市更新单元规划》、《宝安区沙井大街片区前期研究》
主要设计人员	陈俊文	景观规划师	《南山区南山街道怡丰城市更新单元规划》、《吉华街道甘坑鸿利达厂区城市更新单元规划》
	马冲	城市设计师	《南山区南山街道怡丰城市更新单元规划》
	梅桢悦	规划师	《南山区南山街道怡丰城市更新单元规划》

【通过政府审批的证明文件】

深圳市城市规划委员会会议纪要

（33）

深圳市城市规划委员会秘书处　　2022 年 5 月 31 日

深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2022 年第 4 次会议纪要

2022 年 4 月 19 日，在规划大厦 203 会议室，受南山区政府黄湘岳区长委托，南山区政府副区长蔡淡宏同志主持召开深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2022 年第 4 次会议。14 名委员出席了本次会议，符合会议召开的法定人数要求。会议审议了《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划》和《南山区粤海街道后海村城市更新单元规划》并对有关问题进了研究，纪要如下：

一、关于《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规

划》

经会议审议和委员表决，以11票同意、3票反对通过了《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划》。会议要求按以下意见修改完善更新单元规划成果：

（一）关于道路交通系统。一是应重点研究、深入优化项目与留仙大道的出入口衔接问题，理顺交通流线；二是充分论证货运盘道及货运平台建设的必要性，结合其经济性分析，合理确定其设置规模，同时应把握市政标准与建筑标准的差异，提高货运盘道及货运平台的设计标准，确保货运盘道及货运平台的安全性及可实施性。

（二）关于城市设计方案。一是在设计合理的前提下，可适当创新，突破城市规划标准及建筑设计规则关于建筑覆盖率、阳台、露台等的规定；二是支持先进制造业企业因生产工艺需要对建筑层高方面的特殊需求，适当放宽对超规定层高空间的限制，并按规定程序审批；三是要确保货运平台及二层步行平台的公共性，针对二层步行平台，可通过配套建筑小品、休息区等方式，提高功能混合度、丰富步行体验。

（三）关于地下空间利用。一是根据实际需求进行分区管控，对于有特殊防震、承重需求的生产区域，应限制地下空间开挖；二是对于员工较为集中、有较强出行需求的区域，可视需要增加地下空间层数、增设地下停车位。

（四）关于生态环境和绿色建筑。一是优化平面布局、完善

分送：参会各单位。

深圳市城市规划委员会秘书处　　2022年5月31日印发

深圳市南山区人民政府

深南府函〔2022〕85号

深圳市南山区人民政府关于南山区桃源街道红花岭工业南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：

《南山区桃源街道红花岭工业南区城市更新单元规划》（编制单位：深圳市城市规划设计研究院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经2021年12月南山区城市更新工作领导小组会议审议，并获深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2022年第4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

以新一代电子信息、绿色低碳、生物医药与健康为主导产业，打造南山区高端制造引领区以及高端创新要素集聚、专精特新小巨人企业发展的高地。

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190494.1平方米，拆除用地面积179355.0平方米，其中开发建设用地面积118313.4平方米。规划容积781860平方米，其中厂房495250平方米，产业研发用房52200平方米（含创新型产业用房6270平方米），产业配套用房221100平方米（含商业服务设施22100平方米，宿舍199000平方米），

5、交通专业负责人同类项目业绩；

序号	名称	委托单位	合同时间
1	南山区原联合饼干厂城市更新单元专项规划	深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司	2023.1.13
2	龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划	深圳市联宏创展置业有限公司	2021.10.28
3	车公庙泰然工业区第一更新单元城市更新单元规划修改	深圳市深业泰然新时代有限公司	2023.8.24

1　项目名称：南山区原联合饼干厂城市更新单元专项规划

【合同封面】

编 号：SZCG-szcsgxbgc.001-sj.02-0001

规划设计合同

工 程 名 称：南山区原联合饼干厂城市更新单元专项规划

工 程 地 点：深圳市南山区

合 同 编 号：

设计证书等级：城市规划甲级

发 包 人：深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司

设 计 人：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

签 订 日 期：2023.01.13

1

【合同首页】

合 同 书

发包人 ：深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司

设计人 ：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

依据中华人民共和国法律、行政法规等相关规定，经平等协商，双方同意定约如下，并共同履行：

一、 发包人委托设计人（设计人接受委托），负责南山区原联合饼干厂城市更新单元专项规划研究工作，并按附列于本合同书的合同条件、合同特殊条件及发包人提供的设计任务书执行。

二、 发包人同意按合同条件规定的设计费金额支付设计费（含增值税）。发包人在付清设计人某阶段设计费（含增值税）之后，即拥有本工程该阶段的设计图纸以及设计人交付的其他文件及资料的版权、专利权、专有技术权等知识产权及使用权。（设计相关知识产权转移后，设计人仍享有在参与评奖、著述专业论文方面使用该设计成果的权利。）

三、 设计人同意若因设计人自身原因造成设计进度有拖延或设计错误，而致使发包人蒙受金钱、时间或质量等损失，则设计人应向发包人作出相应的赔偿。有关赔偿条款按合同条件第七条执行。

四、 设计人不得将本合同赋予设计人的权利和义务转让给第三方，或由第三方继承，若因某种原因，设计人的权利和义务必须转让时，须经发包人和设计人协商一致后才能办理，统一由设计人向发包人负责，相应的费用由设计人决定并在其应得的设计费中承担，否则发包人有权随时解除本设计合同并追究设计人违约责任，设计人应赔偿发包人的损失。

五、 设计人应保证提交给发包人的设计成果不侵犯任何第三方知识产权，包括但不限于专利权、商标权、著作权等。若有上述事项发生，发包人有权要求设计人修改设计成果至不侵权或单方解除本设计合同，设计人应赔偿发包人因此受到的一切损失。

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

【项目基本情况描述、合同范围】

第一条　合同依据

1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》。

1.2 《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计合同管理办法》及其他有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.3 建设工程批准文件。

1.4 其他：详见合同特殊条件第 1 条。

第二条　总则

2.1 工程概况

2.1.1 工程名称：南山区原联合饼干厂城市更新单元专项规划

2.1.2 工程地点：深圳市南山区

2.1.3 工程规模

[　] 本工程用地面积为约_____平方米，计入容积率建筑面积为_____平方米，不计入容积率建筑面积约为_____平方米，合计总建筑面积约为_____平方米。具体内容按发包人提供的设计任务书及_____执行。

[√] 本次研究范围面积约 3.17 公顷。

2.2 主要工作内容

按照政府有关规定，对更新单元规划进行系统研究，推动城市更新单元规划获得规划行政许可所提供的相关技术服务。其工作内容依据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（深规土[2018]708 号）、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》以及《关于加强和改进城市更新工作暂行措施的通知》（深

【项目基本情况描述、合同范围】

府办[2016]38号）规定要求所确定。本项目工作内容为城市更新单元规划编制工作。

城市更新单元规划属于法定图则编制层次的成果，研究内容包括：规划研究报告、专题/专项研究。

1、 **规划研究报告**是对更新单元现状问题分析、规划要求论证过程和结果的解释。主要包括：（1）前言；（2）现状概况与分析；（3）规划依据与原则；（4）土地信息核查；（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）附件。

2、 **专项/专题研究**指根据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》，更新项目可能进行相应的专题/专项研究。主要包括：（1）规划功能专项研究；（2）城市设计专项研究；（3）公共服务设施专项研究；（4）交通影响评价专题研究；（5）市政工程设施专题研究；（6）海绵城市建设专项研究；（7）生态修复专项研究；（8）区域能源综合利用专篇 。

2.3、技术要求

城市更新单元规划成果的编制内容、编制深度应参照《深圳市城市更新办法》、《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。同时，应满足以下技术要求：

——根据城市发展总体要求，在确保地区功能升级、城市活力提升的大背景下，研究评估项目用地未来更新的可行性，明确项目用地更新方向选择；

——充分解读上层次规划的要求，在分析用地区位特征和发展环境的基础上，研究论证项目用地与城市环境的协调关系，明确项目更新带来的潜在影响，提出相应的解决对策，使得项目用地的更新计划能够融入区域整体发展计划。

——依据当前的发展实际，科学合理地提出对现有图则的修订与检讨，为项目拟定功能明确、结构清晰、特色突出、环境优美的发展框架；从功能布局、道路交

7

【人员信息】

（含增值税)以当时市场价为准。

4.7 设计人不得将本合同赋予设计人的权利和义务转让给任何第三方，或由第三方继承。若因某种原因，设计人的权利和义务必须转让时，须经发包人和设计人协商一致后才能办理，相应的费用由设计人决定并在其应得的设计费（含增值税)中承担，并统一由设计人向发包人负责，否则发包人有权随时解除本设计合同并追究设计人违约责任，设计人应赔偿发包人的损失。

4.8 设计人员名单及各人员参与设计的程度如下表。设计人不得单方面更改主要设计人员，如确有必要，必须提前知会发包人并得到发包人书面认可。

参与设计人员	资历	参与设计程度
杜　雁	教授级高级工程师	主管总师
王　嘉	教授级高级工程师	全周期总指导
宋　来	高级工程师	全周期总负责
曹　莎	高级工程师	全周期交通技术指导
陈泽武	工程师	全周期技术统筹
韦先贤	助理工程师	全周期专业负责
石　聪	助理工程师	全周期设计跟进
李海宁	助理工程师	全周期设计跟进
袁梓健	助理工程师	全周期交通跟进

[ ]4.9 其他：详见合同特殊条件第 4 条。

第五条　设计成果及提交日期

5.1、提交成果进度安排

构成	深度要求	成果提交
	转化而成。	

5.2.2 成果及格式要求：设计人应当按照本条第一款的约定提交相应套数的政府审议稿成果。若发包人需要的成果数量多于合同约定，设计人应予以积极配合，如需增加相关费用由双方协商解决。

第六条　设计费用及付款方式

6.1 本工程设计费经双方商议确认，

合同金额为：含税价人民币：2,450,000.00 元。（大写）：**贰佰肆拾伍万元整**

不含税价人民币（小写）：2,311,320.75 元，（大写）贰佰叁拾壹万壹仟叁佰贰拾元柒角伍分；增值税人民币（小写）：138,679.25 元，（大写）壹拾叁万捌仟陆佰柒拾玖元贰角伍分，增值税率：6 %。

承包方必须严格遵照投标函约定的税率 R 提供增值税专用发票。否则，对于实际提供专用发票税率低于投标函约定的专用发票税率差额部分将在结算时予以扣减，并处差额部分 10%的违约金。具体计算公式如下： R-投标函约定的增值税专用发票税率； Ri-每次付款实际提供给发包人的增值税专用发票税率； Ci-每次付款含税金额；税率差额+违约金=Σ[Ci×（1/（1+Ri））×（R-Ri）]×110%，如因政府原因调整增值税税率，结算时按照上述公式调整税率差额，但不计违约金。即税率差额=Σ[Ci×（1/（1+Ri））×（R-Ri）]。

6.2 费用说明

除合同有特别约定外，上述设计费已经包括设计人在本合同服务范围内履行义务承担责任所发生的所有费用。具体包括：

[√]6.2.1 各阶段设计文件；

[ ]6.2.2 设计工作透视图和设计工作模型制作费用；

[√]6.2.3 一般性的工程设计修改或变更；

【双方签署页】

发包人名称：深圳招商蛇口华湾地产开发有限公司

法定代表人：（签字）

委托代理人：（签字）

单位地址：深圳市南山区太子路新时代广场 28 楼

邮政编码：

电话：0755-26818621

传真：

开户银行：招商银行深圳新时代支行

银行账号：755963526510401

签订日期：2023 年 01 月 13 日

设计人名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

法定代表人：（签名或盖章）

委托代理人（签名或盖章）：

单位地址：深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

邮政编码：

电话：0755-83788333

传真：0755-83788112

开户银行：交通银行深圳燕南支行

银行账号：443066120012015009708

签订日期：2023 年 01 月 13 日

【通过政府审批的证明文件】

深圳市南山区城市更新和土地整备局

关于《南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元规划》审批情况的回复

深圳市蛇口海湾实业股份有限公司：

《南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第29次会议审议并获通过。深圳市南山区人民政府已将审批情况通知我局，详见附件。

此复。

附件：深圳市南山区人民政府关于南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元规划审批情况的通知（深南府函〔2023〕274号）

深圳市南山区城市更新和土地整备局

2024年2月2日

（联系人：付工；联系电话：26561425）

深圳市城市规划委员会会议纪要

（75）

深圳市城市规划委员会　　2023年8月16日

深圳市城市规划委员会法定图则委员会
2023年第29次会议纪要

2023年4月14日，受南山区人民政府黄湘岳区长委托，蔡淡宏副区长主持召开深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第29次会议。19名委员出席了本次会议，符合会议召开的法定人数要求。会议审议了《南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元规划》，并对有关问题进行了研究。纪要如下：

会议听取了《南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元规划》的汇报，经19名委员审议并表决，以19票同意、0票不同意，0票弃权，原则通过了该事项。具体如下：

（一）关于道路交通系统。一是通过优化近海路车行流线及车行出入口位置，改善片区交通微循环；二是可结合建筑布局适

分送：参会各单位。

深圳市城市规划委员会秘书处　　2023年9月1日印发

2　项目名称：龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划

【合同封面】

合同编号（甲方）：_____

合同编号（乙方）：2021H95

规 划 设 计 合 同

项目名称：龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划

甲　　方：深圳市联宏创展置业有限公司

乙　　方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

签订日期：2021年10月28日

【项目基本情况描述、合同范围】

规 划 设 计 合 同

合同编号（甲方）：_____

合同编号（乙方）：_____

委托方(甲方)：深圳市联宏创展置业有限公司

设计方(乙方)：深圳市城市规划设计研究院有限公司

设计证书等级：城市规划甲级　　编号：自资规甲字 21440143

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市规划条例》、《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关法律、法规，就甲方深圳市联宏创展置业有限公司委托乙方深圳市城市规划设计研究院有限公司承担“龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划”编制工作，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称：龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划

1.2 规划范围：项目位于龙华区龙华街道，西临龙观东路，南临石清大道，东临和平路。拆除范围 87348.1 ㎡。规划范围详见附件一。

第二条 主要工作内容：

按照政府有关规定，对更新单元规划进行系统研究，推动城市更新单元规划获得规划行政许可所提供的相关技术服务。其工作内容依据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》（深规土[2018]708 号）、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》以及《关于加强和改进城市更新工作暂行措施的通知》（深府办[2016]38 号）规定要求所确定。本项目工作内容为城市更新单元规划编制工作。

城市更新单元规划属于法定图则编制层次的成果，研究内容包括：规划研究报告、专题/专项研究。

【项目基本情况描述、合同范围、金额】

2.1 规划研究报告是对更新单元现状问题分析、规划要求论证过程和结果的解释。主要包括：（1）前言；（2）现状概况与分析；（3）规划依据与原则；（4）土地信息核查；（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）附件。

2.2 专项/专题研究指根据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》，更新项目可能进行相应的专题/专项研究。主要包括：（1）规划功能专项研究；（2）城市设计专项研究；（3）公共服务设施专项研究；（4）建筑物理环境专项研究；（5）交通影响评价专题研究；（6）市政工程设施专题研究；（7）占补平衡专题研究。

第三条 技术要求

城市更新单元规划成果的编制内容、编制深度应参照《深圳市城市更新办法》、《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。同时，应满足以下技术要求：

——根据城市发展总体要求，在确保地区功能升级、城市活力提升的大背景下，研究评估项目用地未来更新的可行性，明确项目用地更新方向选择；

——充分解读上层次规划的要求，在分析用地区位特征和发展环境的基础上，研究论证项目用地与城市环境的协调关系，明确项目更新带来的潜在影响，提出相应的解决对策，使得项目用地的更新计划能够融入区域整体发展计划。

——依据当前的发展实际，科学合理地提出对现有图则的修订与检讨，为项目拟定功能明确、结构清晰、特色突出、环境优美的发展框架；从功能布局、道路交通、公共配套设施、市政设施以及城市空间环境等方面进行深入研究，制定有关控制指标和规划控制要求。

——乙方提交的上述研究成果应具备合理性、先进性和前瞻性，以利于甲方在项目报审报批过程中能顺利获得相关部门的认可通过。

第四条 项目进度

	主要图纸包括：区域位置图（组图）、现状分析图（组图）、土地与建筑物核查成果图（组图）、上层次规划图（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、空间控制图（组图）、道路交通规划图、市政工程规划图（组图）、分期实施规划图（组图）、规划一张图。	区领导小组会审议稿：A3 图册（含说明书与图纸）6 套、演示系统 1 套； 建环委审议稿：A3 图册（含说明书与图纸）8 套、演示系统 1 套和包括上述文件电子光盘 1 套
专项/专题研究	规划功能专项研究、城市设计专项研究、公共服务设施专项研究、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、占补平衡专题研究。	区城市更新机构业务会审议稿：A3 图册（含说明书与图纸）6 套、区领导小组会审议稿：A3 图册（含说明与必要图纸）6 套； 建环委审议稿：A3 图册（含说明与必要图纸）8 套，电子光盘 1 套）。
管理文件	管理文件包括文本、附图和规划批准文件。文本是关于更新单元规划研究结论的摘要。附图为文本内容的规划图纸。包含：拆除与建设用地范围图（组图）、地块划分与指标控制图、建设用地空间控制图（组图）、分期实施规划图（组图）。规划批准文件由经法定审批机构最终审批通过的单元规划文本与附图转化而成。	最终批复成果：A3 图册（含说明与图纸）8 套，电子光盘 1 套。

5.2 成果及格式要求：乙方应当按照本条第一款的约定提交相应套数的政府审议稿成果。若甲方需要的成果数量多于合同约定，乙方应予以积极配合，相关费用由甲乙双方协商决定。

第六条 合同价款

6.1 本合同含税总价款为人民币**叁佰壹拾陆万元整**（¥3,160,000.00 元）。该合同总价款包含汇报演示系统制作费、成果论证费用、政府审议稿成果文本印刷费、调研费、其他服务费等为完成本规划目标所需支付的全部费用。详见附件二。

6.2 该合同价款对应服务期限为两年（自合同签订之日起算）。若因甲方原因超过上述服务期限后，甲方仍需乙方继续提供服务的，则甲方向乙方每年支付城市更新单元规划阶段技术服务费用人民币 40 万元整。

第七条 费用支付方式

7.1 本合同分四期付款：

第一期：本合同签订之日起十个工作日内，甲方向乙方支付人民币玖拾肆万

【双方签署页】

甲方：深圳市联宏创展置业有限公司

地址：深圳市龙华区龙华街道清华社区清湖路乐安大厦 A 栋 201

法定代表人（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-28134166

传真：0755-28134166

开户银行：中国工商银行深圳龙华支行

银行账号：4000026609202648664

2021 年 10 月 28 日

乙方：深圳市城市规划设计研究院有限公司

地址：深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

法定代表人：（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-83788333

传真：0755-83788112

开户银行：交通银行深圳燕南支行

银行账号：443066120012015009708

_____年____月____日

龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划

文本 • 图则

申报单位：深圳市铭大实业集团有限公司

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

2024年04月

项目名称：龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划

项目编号：2021H95

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

批　　准：司马晓		首席规划师、教授级高级规划师	2024 年 3 月 11 日
项目负责人：程维军		主任设计师	2024 年 3 月 11 日
审　　定：杜　雁		城市规划总监	2024 年 3 月 11 日
审　　核：王　嘉		城市规划副总监	2024 年 3 月 11 日
交通专业负责人：曹　莎		高级主任规划师	2024 年 3 月 8 日
校　　对：尤文晓		主创规划师	2024 年 3 月 8 日
设　　计：黄明皓		规划师	2024 年 3 月 8 日
制　　图：洪　晨		规划师	2024 年 3 月 8 日

广东省城市规划设计出图专用章
单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司
业务范围：业务范围不受限制
资质证书编号：自资规甲字21440143(甲级)
有效期至：2025年12月31日

【通过政府审批的证明文件】

深圳市城市规划委员会会议纪要

（12）

深圳市城市规划委员会秘书处　　2024年1月22日

深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第84次会议纪要

2023年12月20日，在规划大厦206会议室，受龙华区政府雷卫华区长委托，龙华区商澎涛副区长主持召开深圳市城市规划委员会法定图则委员会2023年第84次会议。19名委员出席了本次会议，符合会议召开的法定人数。会议审议了《龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划》《龙华区大浪街道下早片区（地块二）城市更新单元规划》《龙华区大浪街道第八住宅区城市更新单元规划》《龙华区大浪街道华昌路城市更新单元规划》4项城市更新单元规划，纪要如下：

一、关于《龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划》

经会议审议和19名委员表决，以19票全票同意，原则通过《龙华区龙华街道立上工业区城市更新单元规划》。会议要求按以下审议意见完善相关工作：

（一）为加强规划传导落实，保证国土空间总体规划落地生效，规划应做好与上层次总体规划传导的主导功能、建筑量、人口、公共服务、基础设施等要求的衔接；

（二）根据《深圳市城市规划标准与准则》相关要求，进一步校核老年人日间照料中心、儿童游戏场地等公共配套设施规模；

（三）该城市更新单元范围内的城市树木如涉及迁移的，应严格按照国家、省、市相关法律法规及政策要求，办理后续相关手续。

[illegible]

[redacted]

分送：参会各单位。

深圳市城市规划委员会秘书处　　2024年1月29日印发

3　项目名称：车公庙泰然工业区第一更新单元城市更新单元规划修改

【合同封面】

合同编号（甲方）：SYTRXSD-01-01.03-2023-007

合同编号（乙方）：

规 划 设 计 合 同

项目名称：车公庙泰然工业区第一更新单元城市更新单元规划修改

甲　　方：深圳市深业泰然新时代有限公司

乙　　方：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

签订日期：2023年 8月 24日

【项目基本情况描述、合同范围】

规 划 设 计 合 同

合同编号（甲方）：SYTRXSD-01-01.03-2023-007

合同编号（乙方）：_____

委托方(甲方)：深圳市深业泰然新时代有限公司

设计方(乙方)：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

设计证书等级：城市规划甲级　　编号：自资规甲字21440143

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城乡规划法》、《城市规划编制办法》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市城市规划条例》、《深圳经济特区城市更新条例》及其他相关法律、法规，就深圳市深业泰然新时代有限公司委托乙方 深圳市城市规划设计研究院股份有限公司承担“车公庙泰然工业区第一更新单元城市更新单元规划修改”编制工作，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 项目基本情况

1.1 项目名称：车公庙泰然工业区第一更新单元城市更新单元规划修改

1.2 规划范围：项目用地南依泰然六路，东接香蜜湖路，北靠泰然二路，西至泰然七路，规划修改范围为项目二期拆除用地范围，面积为 36075.5 平方米（详见附件 1）。

第二条 主要工作内容：

根据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划编制技术规定》(深规土[2018]708号)和《城市更新单元规划审批操作规则》（深规土[2013]786 号），本次专规修改涉及调整更新单元规划内容，主要包含：

(1)前言。包括更新项目的研究范围以及原更新单元规划的工作历程、批复结论摘要。

(2)规划修改目的与原则。

(3)规划修改依据。包括城市更新单元规划所依据的已生效上层次规划、已批城市更新单元规划以及规划修改适用的法律、法规、规范等。

(4)具体修改内容。①空间控制方面：分条论述修改动因与诉求，包括规划修改的具体缘由、规范依据、修改内容的利弊分析、修改内容前后对比等。②小汽车出入口分析基于项目车行需求、轨道交通覆盖情况等，从用地、交通组织等方面统筹研究地块出入口位置，分析项目调整商业功能及车行出入口交通组织流线等对道路交通方面产生的影响，并提出相应的改善措施。③公交首末站调整：基于片区人口及就业岗位、轨道交通覆盖情况等，以片区为单位研究公交首末站的需求，从用地、交通区位等方面研究片区公交首末站统筹布局，对项目配建公交首末站的布局、交通组织流线等进行详细的论证分析，研究项目配建公交首末站规模减少或异地调整的可能性。

(5)规划修改综述。包括更新单元基于实施可行性原则进行的规划修改，对项目及周边交通、城市设计等方面的影响。

(6)附件。包括依据性附件(会议纪要)和说明性附件。

第三条 技术要求

城市更新单元规划成果的编制内容、编制深度应参照《深圳市城市更新办法》、《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。同时，应满足以下技术要求：

——充分解读上层次规划的要求，在分析用地区位特征和发展环境的基础上，结合具体实施要求及已建成条件，研究论证项目用地与建成环境的协调关系，明确项目更新带来的潜在影响，提出相应的解决对策，使得项目用地的更新计划能够融入区域整体发展计划。

——依据当前的发展实际，科学合理地提出对现有图则的修订与检讨，为项目拟定功能明确、结构清晰、特色突出、环境优美的发展框架；从功能布局、道路交通、公共配套设施以及城市空间环境等方面进行深入研究，制定规划空间控制要求。

第四条 项目进度

【合同金额】

第六条 合同价款

6.1 本合同费用为含税价 900000.00 元整（大写：玖拾万元整），不含税价为 849056.60 元（大写：捌拾肆万玖仟零伍拾陆元陆角），税率为 6%，增值税税额为 50943.40 元（大写：伍万零玖佰肆拾叁元肆角）。该合同总价款包含汇报演示系统制作费、成果论证费用、政府审议稿成果文本印刷费、调研费、其他服务费等为完成本规划目标所需支付的费用。

第七条 签订合同之日起 1 个月内提交修改成果，并根据政府部门相关意见进行修改，直至获得政府部门审批通过,服务期限为 2 年。

【双方签署页】

甲方： 深圳市深业泰然新时代有限公司

地址： 深圳市福田区沙头街道泰然四路劲松大厦 2 楼

法定代表人（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：

传真：

开户银行：

银行账号：

2023 年 8 月 24 日

乙方：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

地址：深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 10 楼

法定代表人：（签名或盖章）：

委托代理人（签名或盖章）：

电话：0755-83788333

传真：0755-83788112

开户银行：交通银行深圳燕南支行

银行账号：443066120012015009708

2023 年 8 月 24 日

【人员信息】

附件 2：项目成员名单

序号	姓名	项目职务	所学专业	职称
1	王嘉	项目总负责人	城市规划与设计	城乡规划正高级工程师
2	杜雁	项目总师	城市规划与设计	城乡规划高级工程师(教授级)
3	许亚萍	土地专业负责人	城市规划与设计	城乡规划正高级工程师
4	赵若焱	建筑专业负责人	建筑设计及其理论	高级城市规划师
5	曹莎	交通专业负责人	交通运输规划与管理	交通运输规划高级工程师
6	许文楨	规划设计负责人	建筑与土木工程领域工程	规划工程师
7	赵宸悦	城市设计专业负责人	风景园林学	风景园林工程师
8	吴骏锋	规划师	城乡规划	/
9	黄明皓	规划师	交通规划	/
10	李明明	规划师	土地资源管理	测绘工程师
11	陈燕玲	规划师	园林	助理工程师
12	刘嘉	规划师	风景园林	风景园林助理工程师
13	袁梓键	规划师	交通工程	/
14	陈渚楷	规划师	交通运输	/

【通过政府审批的证明文件】

深圳市福田区人民政府

福府函〔2023〕62号

福田区人民政府关于《福田区沙头街道车公庙泰然工业区第一更新单元城市更新单元规划（修改）》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泰然工业区第一更新单元城市更新单元规划（修改）》（编制单位：深圳市城市规划设计院有限公司）已于2023年9月经福田区城市更新和土地整备工作领导小组会议审议通过。现将修改事项通知如下：

一、将原批准01—02地块的酒店35000平方米指标修改为办公35000平方米，修改后01—02地块的办公建筑面积为112250平方米。

二、增加地块车行出入口。泰然二路一侧增设公交首末站出入口及1处地块车行出口；泰然四路一侧新增1处车行入口，泰然六路一侧新增1处车行出入口；采取相应交通改善措施，降低车辆进入地块对泰然四路道路交通的影响，利用建筑退线空间布设人行道、自行车道，以拓宽泰然四路局部车行道，出入口道闸距离道路红线至少12米。

6、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	王嘉	硕士	注册城乡规划师	正高级工程师/城乡规划	正常缴纳
2	规划专业负责人	魏细耻	本科	注册城乡规划师	工程师/建筑景观设计	正常缴纳
3	交通专业负责人	曹莎	硕士	/	高级工程师/交通运输规划	正常缴纳
4	主要技术人员	许亚萍	硕士	/	正高级工程师/城乡规划	正常缴纳
5	主要技术人员	赵若焱	硕士	/	正高级工程师/城市规划	正常缴纳
6	主要技术人员	程维军	本科	注册城乡规划师	高级工程师/城乡规划	正常缴纳
7	主要技术人员	杨潇	硕士	注册城乡规划师	高级工程师/建筑规划与设计	正常缴纳
8	主要技术人员	何振华	硕士	注册城乡规划师	工程师/城乡规划	正常缴纳
9	主要技术人员	吴骏锋	本科	/	工程师/城乡规划	正常缴纳
10	主要技术人员	王阿娜	硕士	注册城乡规划师	工程师/城市规划与设计	正常缴纳
11	主要技术人员	聂丹伟	本科	注册城乡规划师	高级工程师/交通运输规划	正常缴纳

1、项目负责人 王嘉

【学历学位证】



硕士研究生

毕业证书

研究生 王嘉 性别男，一九七八年五月十八日生，于二00二年九月至二00五年六月在 城市规划与设计 专业学习，学制 3 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： 校(院、所)长：

证书编号：

二00五年六月二十七日

查询网址：http://www.chsi.com.cn

中华人民共和国教育部监制

【职称证书】



广东省职称证书

姓 名：王嘉

身份证号：370281197805180059

职称名称：正高级工程师

专 业：城乡规划

级 别：正高

取得方式：职称评审

通过时间：2022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：2203001074946

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月01日

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

【注册城乡规划师证书】



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：王嘉　　身份证件号码：370281197805180059

工作单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

证书编号：GH20124401481　　证书有效期：2029年09月29日

发证日期：2026年09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

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：王嘉　　社保电脑号：606205266　　身份证号码：370281197805180059　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	30669	1840.14	613.38	1	30669	153.35	30669	122.68	44265	265.59	61.34
2026	05	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	44265	177.06	44265	354.12	88.53
2026	06	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	44265	177.06	44265	354.12	88.53
2026	07	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	44265	177.06	44265	354.12	88.53
2026	08	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	48471	193.88	48471	387.77	96.94
2026	09	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	48471	193.88	48471	387.77	96.94
合计				28099.98	13223.52			11930.04	3976.68			994.2		1041.62		2083.25	520.81

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（ 3392815dfd9c4e5i ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年9月30日

社保费缴纳清单
证明专用章

投标 UP200700109

2、规划专业负责人 魏细秒

【学历学位证】



普通高等学校

毕业证书

学生 魏细秒 性别 男，一九八七 年 十 月 二十 日生，于二〇〇六 年 九 月至二〇一一 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：长安大学 校（院）长：冯捷

证书编号：107101201105001527 二〇一一 年 七 月 一 日

4102060113 中华人民共和国教育部学历证书查询网址：http://www.chsi.com.cn

【职称证书】



广东省职称证书

姓 名：魏细秒

身份证号：350321198710208450

职称名称：工程师

专 业：建筑景观设计

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：2303003149040

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/zyjsfc



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：魏细钞　　身份证件号码：350321198710208450

工作单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

证书编号：GH20244426666　　证书有效期：2027年12月15日

发证日期：2024年12月16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

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：魏细钞　　社保电脑号：629732413　　身份证号码：350321198710208450　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	18535.0	3150.95	1482.8	1	18535	1112.1	370.7	1	18535	92.68	18535	[illegible]	[illegible]	[illegible]	37.07
2026	05	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	44265	[illegible]	44265	354.12	88.53
2026	06	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	38535	154.14	38535	308.28	77.07
2026	07	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	38535	154.14	38535	308.28	77.07
2026	08	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	38535	154.14	38535	308.28	77.07
2026	09	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	38535	154.14	38535	308.28	77.07
合计				26567.6	12502.4			11202.0	3734.0			933.53		867.76		1735.57	433.88

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（ 3392828f9f568c16 ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

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

3、交通专业负责人曹莎

【学历学位证】



硕士研究生

毕业证书

研究生 曹莎 性别女，一九八二 年 十 月 三十 日生，于二〇〇五 年 九 月至二〇〇八 年 六 月在 交通运输规划与管理专业学习，学制2.5 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：长安大学 校(院、所)长：

证书编号：10710120080270069 9 二〇〇八 年 六 月 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

【职称证书】



照片

曹莎 于二〇一四年十二月，经 深圳市交通运输专业高级专业技术资格评审委员会评审通过，具备 交通运输规划高级工程师 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 1500101100964 号

深圳市人力资源和社会保障局

发证机关

二〇一五 年 五 月 二十八 日

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：曹莎　　社保电脑号：617884948　　身份证号码：612522198210300026　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	12570.0	2136.9	1005.6	1	12570	754.2	251.4	1	12570	62.85	12570	5[illegible]38	12[illegible]	0[illegible]56	25.14
2026	05	107002	24570.0	4176.9	1965.6	1	24570	1474.2	491.4	1	24570	122.85	24570	[illegible]8.28	24570	196.56	49.14
2026	06	107002	24570.0	4176.9	1965.6	1	24570	1474.2	491.4	1	24570	122.85	24570	98.28	24570	196.56	49.14
2026	07	107002	24570.0	4176.9	1965.6	1	24570	1474.2	491.4	1	24570	122.85	24570	98.28	24570	196.56	49.14
2026	08	107002	16570.0	2816.9	1325.6	1	16570	994.2	331.4	1	16570	82.85	16570	66.28	16570	132.56	33.14
2026	09	107002	14570.0	2476.9	1165.6	1	14570	874.2	291.4	1	14570	72.85	14570	58.28	14570	116.56	29.14
合计				19961.4	9393.6			7045.2	2348.4			587.1		469.68		939.36	234.84

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（ 3392815dfd9bceeu ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局
打印日期：2026年3月30日
社保费缴纳清单 证明专用章

投标 UP200700109

4、主要技术人员　许亚萍

【学历学位证】



硕士研究生

毕业证书

研究生 许亚萍 性别 女，一九七七年七月二十日生，于二〇〇一年 九 月至二〇〇四年 六 月在 城市规划与设计 专业学习，学制 三 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：华中科技大学　校(院、所)长：

证书编号：104871200402001274　二〇〇四 年 六 月 日

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

【职称证书】



广东省职称证书

投标使用 UP200200051

姓　　名：许亚萍

身份证号：330623197707215124

职称名称：正高级工程师

专　　业：城乡规划

级　　别：正高

取得方式：职称评审

通过时间：2022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：2203001075050

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月01日

广东省职称证书 专用章

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

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：许亚萍　　社保电脑号：604746879　　身份证号码：330623197707215124　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	44265	177.06	44265	354.12	88.53
2026	05	107002	20694.0	3517.98	1655.52	1	20694	1241.64	413.88	1	20694	103.47	20694	82.78	20694	165.55	41.39
2026	06	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	44265	177.06	44265	354.12	88.53
2026	07	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	44265	177.06	44265	354.12	88.53
2026	08	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	48471	193.88	48471	387.77	96.94
2026	09	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	48471	193.88	48471	387.77	96.94
合计				26934.63	12675.12			11331.54	3777.18			944.32		1001.72		2003.45	500.86

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（ 3392815dfd9c839w ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年9月30日

社保费缴纳清单 证明专用章

投标 UP200700109

5、主要技术人员　赵若焱

【学历学位证】



清華大學

硕士研究生

毕业证书

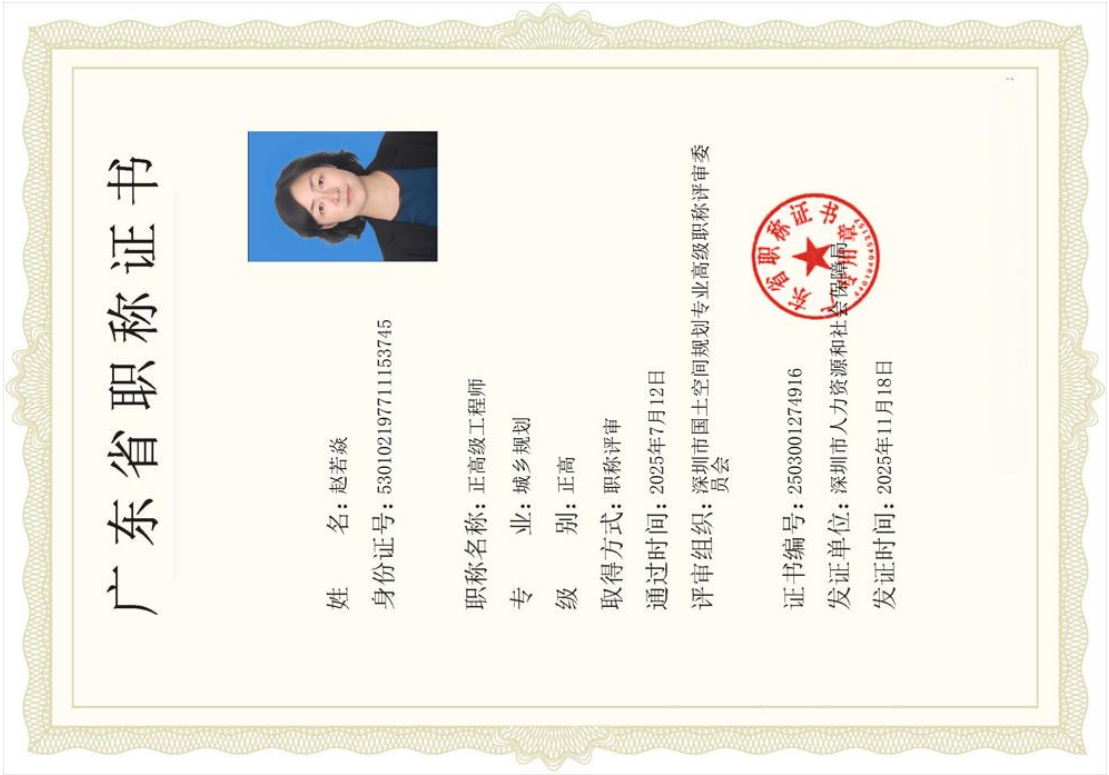
研究生　赵若焱　性别　女，1977 年11 月15 日生，2000 年 9 月入我校　建筑学院　建筑设计及其理论　专业学习，现已修完硕士研究生培养计划规定的全部课程，成绩合格，于 2003 年 6 月通过毕业论文答辩，准予毕业。

校长　顾秉林　清华大学　2003 年 7 月13 日

证书编号：10003120030200044l

No. 00002521

【职称证书】



广东省职称证书

姓　　名：赵若焱

身份证号：530102197711153745

职称名称：正高级工程师

专　　业：城乡规划

级　　别：正高

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：2503001274916

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

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：赵若焱　　社保电脑号：640512966　　身份证号码：530102197711153745　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	27549.0	4407.84	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	44265	[illegible]	[illegible]	[illegible]	88.53
2026	05	107002	14600.0	2336.0	1168.0	1	14600	876.0	292.0	1	14600	73.0	14600	[illegible]	14600	116.8	29.2
2026	06	107002	27549.0	4407.84	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	39600	[illegible]	39600	316.8	79.2
2026	07	107002	27549.0	4407.84	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	39600	[illegible]	39600	316.8	79.2
2026	08	107002	27549.0	4407.84	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	39600	[illegible]	39600	316.8	79.2
2026	09	107002	27549.0	4407.84	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	39600	[illegible]	39600	316.8	79.2
合计				24375.2	12187.6			10965.9	3655.3			913.85		869.06		1738.1	434.53

深圳市社会保险基金管理局 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（ 3392815dfd9bea30 ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

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9月30日

6、主要技术人员　程维军

【学历学位证】



普通高等学校

毕业证书

学生　程维军　　性别　男，一九八三年　一　月　十四　日生，于　二〇〇一　年　九　月至二〇〇六年　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：　山东建筑大学　　校（院）长：

证书编号：　104301200605002738　　二〇〇六　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

【职称证书】

广东省职称证书



姓　　名：程维军

身份证号：612426198301140013

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：2303001148222

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

【注册城乡规划师证书】



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：程维军　　身份证件号码：612426198301140013

工作单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

证书编号：GH20184405060　　证书有效期：2027年03月18日

发证日期：2024年03月19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

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：程维军　　社保电脑号：620280009　　身份证号码：612426198301140013　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	33633	2017.98	672.66	1	33633	168.17	44265	[illegible]	44265	[illegible]	88.53
2026	05	107002	18055.0	3069.35	1444.4	1	18055	1083.3	361.1	1	18055	90.28	18055	[illegible]	18055	144.44	36.11
2026	06	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	32855	1971.3	657.1	1	32855	164.28	32855	131.42	32855	262.84	65.71
2026	07	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	32555	1953.3	651.1	1	32555	162.78	32555	130.22	32555	260.44	65.11
2026	08	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	32555	1953.3	651.1	1	32555	162.78	32555	130.22	32555	260.44	65.11
2026	09	107002	27549.0	4683.33	2203.92	1	32555	1953.3	651.1	1	32555	162.78	32555	130.22	32555	260.44	65.11
合计				26486.0	12464.0			10932.48	3644.16			911.07		771.36		1542.72	385.68

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（ 3392829add244402 ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局

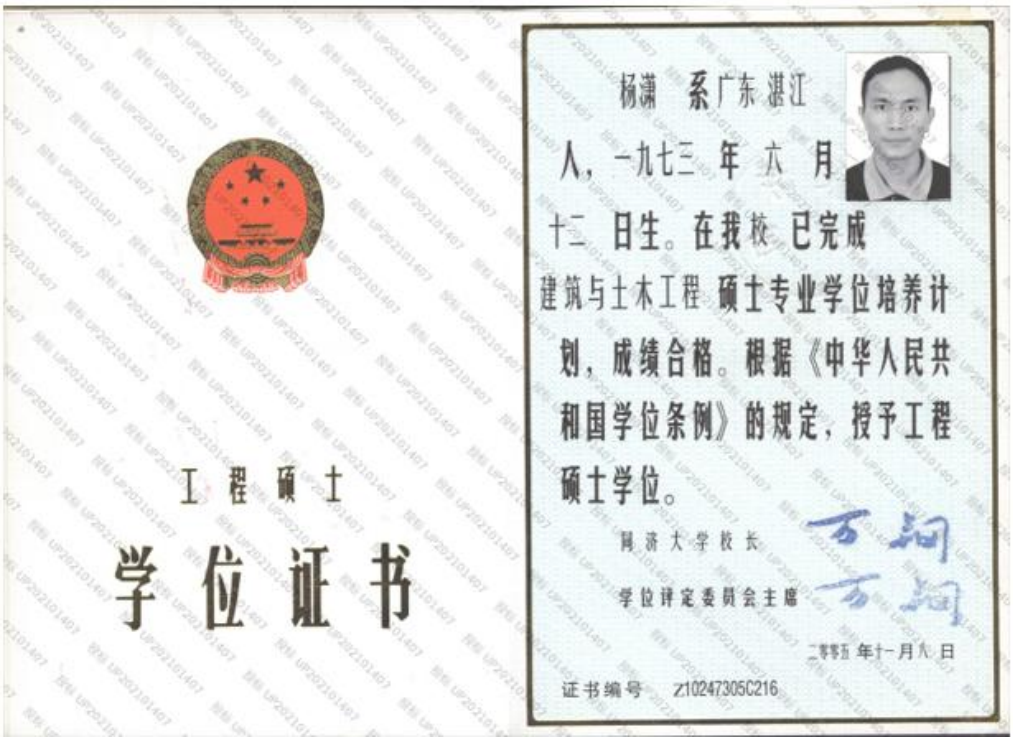
打印日期：2026年10月15日

社保费缴纳清单 证明专用章

投标 UP200700109

7、主要技术人员　杨潇

【学历学位证】



【职称证书】





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：杨潇　　身份证件号码：440802197306121210X

工作单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

证书编号：GH20054400682　　证书有效期：2028年05月29日

发证日期：2025年05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

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：杨潇　　社保电脑号：2967991　　身份证号码：440802197306121210X　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	14600.0	2482.0	1168.0	1	14600	876.0	292.0	1	14600	73.0	14600	[illegible]	14600	116.8	29.2
2026	05	107002	14600.0	2482.0	1168.0	1	14600	876.0	292.0	1	14600	73.0	14600	58.4	14600	116.8	29.2
2026	06	107002	14600.0	2482.0	1168.0	1	14600	876.0	292.0	1	14600	73.0	14600	58.4	14600	116.8	29.2
2026	07	107002	14600.0	2482.0	1168.0	1	14600	876.0	292.0	1	14600	73.0	14600	58.4	14600	116.8	29.2
2026	08	107002	14600.0	2482.0	1168.0	1	14600	876.0	292.0	1	14600	73.0	14600	58.4	14600	116.8	29.2
2026	09	107002	14600.0	2482.0	1168.0	1	14600	876.0	292.0	1	14600	73.0	14600	58.4	14600	116.8	29.2
合计				14892.0	7008.0			5256.0	1752.0			438.0		350.4		700.8	175.2

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（ 3392815dfd9c0a31 ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月30日

社保费缴纳清单 证明专用章

8、主要技术人员　何振华

【学历学位证】


硕士研究生

毕业证书

研究生何振华　性别男，1990年3月3日生，于2013年9月至2016年6月在城乡规划学专业学习，学制3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：重庆大学　校(院、所)长：周绪红

证书编号：10611120160200209 3　2016年6月24日

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

【职称证书】

广东省职称证书



姓　　名：何振华

身份证号：362528199003037510

职称名称：工程师

专　　业：城乡规划

级　　别：中级

取得方式：考核认定

通过时间：2019年08月09日

评审组织：深圳市人力资源和社会保障局

证书编号：1903003029077

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年08月26日

广东省职称证书 专用章

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

【注册城乡规划师证书】



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：何振华　　身份证件号码：362528199003037510

工作单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

证书编号：GH20204411318　　证书有效期：2029年05月14日

发证日期：2026年05月15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

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：何振华　　社保电脑号：644176642　　身份证号码：362528199003037510　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	22020.0	3743.4	1761.6	1	22020	1321.2	440.4	1	22020	110.1	22020	88.08	22020	176.16	44.04
2026	05	107002	22020.0	3743.4	1761.6	1	22020	1321.2	440.4	1	22020	110.1	22020	88.08	22020	176.16	44.04
2026	06	107002	22320.0	3794.4	1785.6	1	22320	1339.2	446.4	1	22320	111.6	22320	89.28	22320	178.56	44.64
2026	07	107002	22020.0	3743.4	1761.6	1	22020	1321.2	440.4	1	22020	110.1	22020	88.08	22020	176.16	44.04
2026	08	107002	22020.0	3743.4	1761.6	1	22020	1321.2	440.4	1	22020	110.1	22020	88.08	22020	176.16	44.04
2026	09	107002	22020.0	3743.4	1761.6	1	22020	1321.2	440.4	1	22020	110.1	22020	88.08	22020	176.16	44.04
合计				22511.4	10593.6			7945.2	2648.4			662.1		529.68		1059.36	264.84

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（ 3392828f9f567dfy ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2020年10月12日

社保费缴纳清单 证明专用章

投标 UP200700109

9、主要技术人员　吴骏锋

【学历学位证】



普通高等学校

毕业证书

学生　吴骏锋　性别 男，一九九五 年 七 月 六 日生，于 二〇一四 年 九 月至 二〇一九 年 六 月在本校 城乡规划 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。

学　校：广州大学　校　长：魏明海

证书编号：110781201905067185　二〇一九 年 六 月二十五日

查询网址：http://www.chsi.com.cn　广州大学监制

【职称证书】

广东省职称证书



姓　　名：吴骏锋

身份证号：44098119950706811X

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：2503003275334

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

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：吴骏锋　　社保电脑号：802388553　　身份证号码：44098119950706811X　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	12978.0	2206.26	1038.24	1	12978	778.68	259.56	1	12978	64.89	12978	5[illegible].91	12978	[illegible].92	25.96
2026	05	107002	16978.0	2886.26	1358.24	1	16978	1018.68	339.56	1	16978	84.89	16978	[illegible].91	16978	135.92	33.96
2026	06	107002	16278.0	2767.26	1302.24	1	16278	976.68	325.56	1	16278	81.39	16278	[illegible]65.11	16278	130.22	32.56
2026	07	107002	15978.0	2716.26	1278.24	1	15978	958.68	319.56	1	15978	79.89	15978	63.91	15978	127.82	31.96
2026	08	107002	15978.0	2716.26	1278.24	1	15978	958.68	319.56	1	15978	79.89	15978	63.91	15978	127.82	31.96
2026	09	107002	15978.0	2716.26	1278.24	1	15978	958.68	319.56	1	15978	79.89	15978	63.91	15978	127.82	31.96
合计				16008.56	7533.44			5650.08	1883.36			470.84		376.66		753.32	188.36

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（ 3392828f9f563288 ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

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

投标 UP200700109

10、主要技术人员 王阿娜

【学历学位证】



硕士研究生

毕业证书

研究生 王阿娜 性别 女，一九八三 年 十一 月 十 日生，于二〇〇七 年 九 月至二〇一〇 年 三 月在 城市规划与设计专业学习，学制 2.5 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：华中科技大学 校(院、所)长：李培根印

证书编号：104871201002000120 二〇一〇 年 三 月 日

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

【职称证书】



照片

广东省专业技术资格证 专用章

粤中职证字第 1300102172982 号

王阿娜 于二〇一三 年八 月，经 深圳市人力资源和社会保障局 考核认定，具备 城市规划与设计工程师 资格。特发此证

发证机关：深圳市人力资源和社会保障局

二〇一三 年 十 月 十五 日

【注册城乡规划师证书】



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：王阿娜　　身份证件号码：330304198311103029

工作单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

证书编号：GH20144200707　　证书有效期：2027年03月28日

发证日期：2024年03月29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

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：王阿娜　　社保电脑号：624687229　　身份证号码：330304198311103029　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	14199.0	2413.83	1135.92	1	14199	851.94	283.98	1	14199	71.0	14199	[illegible]	14199	113.59	28.4
2026	05	107002	14199.0	2413.83	1135.92	1	14199	851.94	283.98	1	14199	71.0	14199	[illegible]	14199	113.59	28.4
2026	06	107002	15499.0	2634.83	1239.92	1	15499	929.94	309.98	1	15499	77.5	15499	162.0	15499	123.99	31.0
2026	07	107002	15199.0	2583.83	1215.92	1	15199	911.94	303.98	1	15199	76.0	15199	160.8	15199	121.59	30.4
2026	08	107002	15199.0	2583.83	1215.92	1	15199	911.94	303.98	1	15199	76.0	15199	160.8	15199	121.59	30.4
2026	09	107002	15199.0	2583.83	1215.92	1	15199	911.94	303.98	1	15199	76.0	15199	160.8	15199	121.59	30.4
合计				15213.98	7159.52			5369.64	1789.88			447.5		338.0		715.94	179.0

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（ 3392828f9f5722au ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

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

投标 UP200700109

11、主要技术人员 聂丹伟

【学历学位证】


普通高等学校

毕业证书

学生 聂丹伟 性别 男，

学号 031986，一九八四年

十月 二十四日生，于 二〇〇三年

九月至 二〇〇七年 七月在本校

交通工程 专业

四年制本科 学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校（院）长：

校 名：同济大学

二〇〇七 年 七月 一日

证书序列号：NO.10519301

电子注册号：102471200705002821

【职称证书】


照片

聂丹伟 于 二〇一七年

十二月，经 深圳市交通运输专业高级专业技术资格

评审委员会评审通过，具备 交通运输规划高级工程师

资格。特发此证

发证单位 深圳市人力资源和社会保障局

二〇一八 年 五 月 十二 日

广东省专业技术资格证 专用章

粤高职证字第 1803001015083 号

【社保证明】

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：聂丹伟　　社保电脑号：613860628　　身份证号码：362202198410240095　　页码：1

参保单位名称：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位编号：107002　　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	04	107002	18040.0	3066.8	1443.2	1	18040	1082.4	360.8	1	18040	90.2	18040	72.16	18040	144.32	36.08
2026	05	107002	18040.0	3066.8	1443.2	1	18040	1082.4	360.8	1	18040	90.2	18040	72.16	18040	144.32	36.08
2026	06	107002	18640.0	3168.8	1491.2	1	18640	1118.4	372.8	1	18640	93.2	18640	74.56	18640	149.12	37.28
2026	07	107002	18040.0	3066.8	1443.2	1	18040	1082.4	360.8	1	18040	90.2	18040	72.16	18040	144.32	36.08
2026	08	107002	18040.0	3066.8	1443.2	1	18040	1082.4	360.8	1	18040	90.2	18040	72.16	18040	144.32	36.08
2026	09	107002	18040.0	3066.8	1443.2	1	18040	1082.4	360.8	1	18040	90.2	18040	72.16	18040	144.32	36.08
合计				18502.8	8707.2			6530.4	2176.8			544.2		435.36		870.72	217.68

深圳市社会保险基金管理局 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（ 3392815dfd9c63ee ）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
107002	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

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9月30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：聂丹伟　　身份证件号码：362202198410240095

工作单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

证书编号：GH20244426573　　证书有效期：2027年12月12日

发证日期：2024年12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

7、投标人近三年纳税及营收情况

（1）2023 年、2024 年、2025 年企业纳税情况证明材料

纳税证明

深税纳证〔2024〕12554号

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司(统一社会信用代码:91440300670012414B) 在2023年1月1日至2023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	2,162.52	0
2	城市维护建设税	2,358,468.5	0
3	企业所得税	36,688,281.93	0
4	印花税	509,269.93	0
5	教育费附加	1,010,772.19	0
6	增值税	33,692,407.15	0
7	房产税	463,999.55	0
8	地方教育附加	673,848.14	0
9	残疾人就业保障金	368,686.73	0
10	其他收入	7,982,361.39	0
	合　计	83,750,258.03	0
	其中，自缴税款	73,714,589.58	

以上自缴税费，按所属期统计如下：2019年21,836,975.84元,2020年2,049,256.98元,2021年275,370.93元,2022年9,141,593.65元,2023年50,447,060.63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0元（零圆整），已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月3日，欠缴税费0元（零圆整）。

特此证明。

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

文书凭证序号：522401035845391560

国家税务总局深圳市福田区税务局

2024年1月3日

纳税证明

深税纳证〔2025〕18050号

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司(统一社会信用代码:91440300670012414B) 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	2,162.52	0
2	城市维护建设税	2,368,305.46	0
3	企业所得税	9,745,852.94	32,795.07
4	印花税	311,661.11	0
5	教育费附加	1,014,988.08	0
6	增值税	33,832,935.1	34,220.94
7	房产税	463,999.55	0
8	地方教育附加	676,658.7	0
9	残疾人就业保障金	392,152.26	0
10	其他收入	7,185,817.97	0
	合 计	55,994,533.69	67,016.01
	其中,自缴税款	46,724,916.68	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2023年8,343,112.86元,2024年47,651,420.83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684,128.12元(陆拾捌万肆仟壹佰贰拾捌圆壹角贰分),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6日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

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

文书凭证序号:522501065127195434

国家税务总局深圳市福田区税务局

2025年1月6日

中华人民共和国
税收完税证明

26(0119)95 证明 00003209

税务机关	国家税务总局深圳市福田区税务局	填发日期	2026-01-19
纳税人名称	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	纳税人识别号	91440300670012414B

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 2025-12-31	2026-01-19	¥27215205.07
企业所得税	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-19	¥4347806.86
城市维护建设税	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-19	¥1905064.36
房产税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-12-09	¥463999.55
印花税	2025-01-13 至 2025-12-08	2025-12-10	¥229336.05
城镇土地使用税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-12-09	¥2162.52
车船税	2025-01-01 至 2025-12-31	2025-07-15	¥660.00
教育费附加	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-19	¥816456.15
地方教育附加	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-19	¥544304.10
其他收入	2025-01-01 至 2025-12-31	2026-01-15	¥5559014.03

妥善保管

手写无效

金额合计（大写）	肆仟壹佰零捌万肆仟零捌元陆角玖分	¥41084008.69

国家税务总局深圳市福田区税务局

税务机关
（盖章）

备注

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

（2）2023 年、2024 年、2025 年企业第三方财务审计报告（须标注营业收入、纳税，内容清晰可见，若提供证明材料不齐全或模糊不清，将不予认可）

2023 年

目　　录

一、审计报告…… 第 1—3 页

二、财务报表…… 第 4—7 页

（一）资产负债表…… 第 4 页

（二）利润表…… 第 5 页

（三）现金流量表…… 第 6 页

（四）所有者权益变动表…… 第 7 页

三、财务报表附注…… 第 8—48 页

四、资质证书复印件……第 49—52 页

仅用于投标

此验用于证明该审计报告是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2470UC0WWJ

地址：广州市南沙区海沙街兴沙路6号1002房-1
Add：Room 1002-1, 6 Xingsha Road, Nansha Street, Nansha District, GZ
网址：www.pccpa.cn

审 计 报 告

天健粤审〔2024〕513 号

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市城市规划设计研究院股份有限公司（以下简称深规院公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深规院公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“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，我们独立于深规院公司，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

深规院公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估深规院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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

深规院公司治理层（以下简称治理层）负责监督深规院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，就可能导致对深规院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深规院公司不能持续经营。

（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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所　　中国注册会计师：

中国·广州　　中国注册会计师：

二〇二四年五月十日

仅用于投标

资 产 负 债 表

2023年12月31日

会企01表

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司 单位：人民币元

资 产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,153,916,193.39	1,171,197,618.93	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	2	1,612,867.25	946,200.00	应付票据			
应收账款	3	186,226,662.10	155,732,507.18	应付账款	16	94,072,775.94	78,333,374.38
应收款项融资				预收款项			
预付款项	4	23,673,478.15	20,535,922.76	合同负债	17	271,305,539.14	275,041,190.74
其他应收款	5	11,039,162.98	13,384,494.66	应付职工薪酬	18	318,594,468.44	326,973,119.46
存货				应交税费	19	9,855,259.94	36,399,830.04
合同资产				其他应付款	20	12,792,313.88	29,920,219.50
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	21	23,972,815.80	30,029,544.89
其他流动资产	6	6,705,377.36		其他流动负债			
流动资产合计		1,380,681,241.23	1,361,796,143.53	流动负债合计		736,593,173.14	774,697,279.01
				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	22	49,518,094.89	78,010,469.85
非流动资产：				长期应付款			
债权投资				长期应付职工薪酬			
其他债权投资				预计负债			
长期应收款				递延收益	23	2,010,000.00	3,550,434.94
长期股权投资	7	79,597.37	204,163.18	递延所得税负债			
其他权益工具投资				其他非流动负债			
其他非流动金融资产				非流动负债合计		51,528,094.89	81,560,904.79
投资性房地产	8	32,221,623.25	34,695,430.31	负债合计		788,121,268.03	856,258,183.80
固定资产	9	14,382,871.21	17,671,832.35	所有者权益（或股东权益）：			
在建工程				实收资本（或股本）	24	120,000,000.00	120,000,000.00
生产性生物资产				其他权益工具			
油气资产				其中：优先股			
使用权资产	10	72,458,806.37	100,749,763.19	永续债			
无形资产	11	8,345,991.43	873,374.79	资本公积	25	531,618,113.66	531,618,113.66
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用	12	31,759,137.29	39,155,567.55	专项储备			
递延所得税资产	13	9,360,351.86	8,571,667.89	盈余公积	26	12,903,410.65	6,443,833.18
其他非流动资产	14	895,087.18	4,973,765.63	未分配利润	27	107,232,049.46	56,323,837.67
非流动资产合计		169,493,519.97	206,846,564.78	所有者权益合计		771,783,993.17	712,384,524.51
资产总计		1,559,904,761.20	1,568,642,708.31	负债和所有者权益总计		1,559,904,761.20	1,568,642,708.31

法定代表人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：

利 润 表

2023年度

会企02表

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	930,202,366.99	868,488,270.43
减：营业成本	1	669,161,029.28	612,900,188.78
税金及附加	2	5,468,021.49	5,029,385.39
销售费用	3	17,583,036.70	14,486,564.11
管理费用	4	122,782,222.00	120,218,487.68
研发费用	5	49,293,413.79	45,900,186.78
财务费用	6	-19,072,926.21	-2,240,254.69
其中：利息费用		3,736,068.30	4,952,942.57
利息收入		22,940,157.97	7,290,774.63
加：其他收益	7	9,827,675.43	7,299,413.74
投资收益（损失以“-”号填列）	8	-29,609.79	-16,673.68
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）	9		18,309,148.42
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-6,989,862.65	-6,033,314.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	-307,591.28	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		97,488,111.65	91,750,307.16
加：营业外收入	12	50,002.38	0.38
减：营业外支出	13	1,797,901.80	5,047,615.81
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		95,740,212.23	86,702,691.73
减：所得税费用	14	10,841,243.57	8,544,383.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		84,898,968.66	78,158,308.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		84,898,968.66	78,158,308.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.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			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		84,898,968.66	78,158,308.01
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

2023年度

会企03表

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
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		942,981,330.89	885,466,607.13
收到的税费返还		1,580,252.07	1,371,222.21
收到其他与经营活动有关的现金		39,610,849.82	28,317,700.29
经营活动现金流入小计		984,172,432.78	915,155,529.63
购买商品、接受劳务支付的现金		180,563,086.39	166,937,956.75
支付给职工以及为职工支付的现金		590,470,764.02	595,468,720.10
支付的各项税费		79,530,381.10	53,348,513.94
支付其他与经营活动有关的现金		59,326,696.22	54,465,764.47
经营活动现金流出小计		909,890,927.73	870,218,955.26
经营活动产生的现金流量净额		74,281,505.05	44,936,574.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,472,298,792.26
取得投资收益收到的现金		94,896.02	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		25,665.00	
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		120,561.02	1,472,298,792.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,234,573.59	22,273,485.68
投资支付的现金			600,000,000.00
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		17,234,573.59	622,273,485.68
投资活动产生的现金流量净额		-17,114,012.57	850,025,306.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		25,500,000.00	131,598,015.95
支付其他与筹资活动有关的现金		38,130,511.47	31,950,190.90
筹资活动现金流出小计		63,630,511.47	163,448,206.85
筹资活动产生的现金流量净额		-63,630,511.47	-163,448,206.85
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		-6,463,018.99	731,513,674.10
加：期初现金及现金等价物余额		1,159,612,417.42	428,098,743.32
六、期末现金及现金等价物余额		1,153,149,398.43	1,159,612,417.42

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

2023年度

会企04表

编制单位：湖南省城市规划设计研究院有限责任公司　　单位：人民币元

项目	本期数										上年同期数									
	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	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									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	110,000,000.00				531,659,113.66				4,442,533.18	56,323,677.67	702,164,324.51	20,000,000.00				382,111,203.25				16,896,000.00	322,165,013.39	741,172,216.64
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	110,000,000.00				531,659,113.66				4,442,533.18	56,323,677.67	702,164,324.51	20,000,000.00				382,111,203.25				16,896,000.00	322,165,013.39	741,172,216.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,442,533.18	50,883,671.79	55,326,204.97	90,000,000.00				149,536,813.41				-4,453,466.82	-399,791,338.02	-164,707,990.43
（一）综合收益总额										55,326,204.97	55,326,204.97										78,168,308.81	78,168,308.81
（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）利润分配									4,442,533.18	-4,442,533.18										-4,442,533.18	-4,442,533.18	-8,885,066.36
1、提取盈余公积									4,442,533.18	-4,442,533.18										4,442,533.18	-4,442,533.18	
2、对所有者（或股东）的分配										-25,000,000.00	-25,000,000.00										-93,085,080.00	-93,085,080.00
3、其他																						
（四）所有者权益内部结转												90,000,000.00				149,536,813.41				-10,000,000.00	-299,999,991.41	
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																						
6、其他												90,000,000.00				149,536,813.41				-10,000,000.00	-299,999,991.41	
（五）专项储备																						
1、本期提取																						
2、本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	220,000,000.00				531,659,113.66				8,885,066.36	107,207,349.46	867,491,429.48	110,000,000.00				531,648,016.66				11,442,533.18	98,225,907.37	741,172,216.64

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

第7页 共52页

204

2024 年

目　　录

一、审计报告…… 第 1—3 页

二、财务报表…… 第 4—7 页

（一）资产负债表…… 第 4 页

（二）利润表…… 第 5 页

（三）现金流量表…… 第 6 页

（四）所有者权益变动表…… 第 7 页

三、财务报表附注…… 第 8—48 页

四、资质证书复印件……第 49—52 页

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。

地址：广州市南沙区南沙街兴沙路6号1002房-1
Add：Room 1002-1, 6 Xingsha Road, Nansha Street, Nansha District, GZ
网址：www.pccpa.cn

审 计 报 告

天健粤审〔2025〕59号

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市城市规划设计研究院股份有限公司（以下简称深规院公司）财务报表，包括2024年12月31日的资产负债表，2024年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深规院公司2024年12月31日的财务状况，以及2024年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“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，我们独立于深规院公司，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

深规院公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估深规院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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

深规院公司治理层（以下简称治理层）负责监督深规院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，就可能导致对深规院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深规院公司不能持续经营。

（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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所　　中国注册会计师：

中国·广州　　中国注册会计师：

二〇二五年三月十九日

资 产 负 债 表

2026年12月31日

编制单位：[illegible]市城市规划设计研究院股份有限公司　　金企01表　　单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	1,317,492,826.18	1,162,243,693.39	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3	4,459,700.00	1,612,867.25	应付票据			
应收账款	3	216,240,411.77	186,226,662.10	应付账款	16	93,716,165.84	94,072,775.94
应收款项融资				预收款项			
预付款项	4	26,039,314.09	33,673,478.15	合同负债	17	264,674,049.40	271,305,539.14
其他应收款	5	7,941,674.17	11,038,162.98	应付职工薪酬	18	312,828,654.94	318,594,408.44
存货				应交税费	19	11,115,372.82	9,855,259.94
其中：数据资源				其他应付款	20	4,909,030.52	12,792,313.88
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债	21	26,829,875.26	29,972,815.80
一年内到期的非流动资产				其他流动负债			
其他流动资产	6	5,705,377.36		流动负债合计		714,075,725.78	736,393,173.14
流动资产合计		1,471,162,926.21	1,390,501,241.23	非流动负债：			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
非流动资产：				永续债			
债权投资				租赁负债	22	16,684,356.32	49,518,094.89
其他债权投资				长期应付款			
长期应收款				长期应付职工薪酬			
长期股权投资	7	79,597.32		预计负债			
其他权益工具投资				递延收益	23	8,351,389.85	2,010,000.00
其他非流动金融资产				递延所得税负债			
投资性房地产	8	29,997,816.18	32,221,623.26	其他非流动负债			
固定资产	9	9,737,297.80	14,382,871.21	非流动负债合计		25,035,646.20	51,528,094.89
在建工程				负债合计		739,111,371.98	788,121,268.03
生产性生物资产				所有者权益（或股东权益）：			
油气资产				实收资本（或股本）	24	120,000,000.00	120,000,000.00
使用权资产	10	39,240,288.79	72,454,860.37	其他权益工具			
无形资产	11	5,868,832.70	8,345,991.43	其中：优先股			
其中：数据资源				永续债			
开发支出				资本公积	25	631,618,113.65	631,618,113.65
其中：数据资源				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用	12	21,328,140.38	31,758,157.29	专项储备			
递延所得税资产	13	12,322,841.99	9,350,351.86	盈余公积	26	26,837,707.98	12,932,430.05
其他非流动资产	14	1,088,496.21	805,087.18	未分配利润	27	178,380,447.06	207,232,949.46
非流动资产合计		118,784,714.05	169,403,519.97	所有者权益合计		850,536,268.28	771,783,493.17
资产总计		1,589,947,640.26	1,559,904,761.20	负债和所有者权益总计		1,589,947,640.26	1,559,904,761.20

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

利 润 表

2024年度

会企02表

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	839,397,986.35	930,202,356.99
减：营业成本	1	582,198,116.01	659,161,029.28
税金及附加	2	5,273,433.93	5,468,031.49
销售费用	3	13,148,115.39	17,583,036.70
管理费用	4	113,783,125.36	122,782,222.00
研发费用	5	45,518,128.95	49,293,413.79
财务费用	6	-18,082,543.98	-19,072,926.21
其中：利息费用		2,439,110.52	3,736,068.30
利息收入		20,628,398.85	22,940,157.97
加：其他收益	7	4,459,116.72	9,827,675.43
投资收益（损失以“-”号填列）	8	57,142.63	-29,669.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		57,142.63	-29,669.79
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）	9	-16,233,420.48	-6,989,862.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10	1,976,983.23	-307,591.28
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		87,819,432.79	97,488,111.65
加：营业外收入	11	178,412.82	50,002.38
减：营业外支出	12	15,000.00	1,797,901.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		87,982,845.61	95,740,212.23
减：所得税费用	13	8,930,070.50	10,841,243.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		79,052,775.11	84,898,968.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		79,052,775.11	84,898,968.66
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.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			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		79,052,775.11	84,898,968.66
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：俞露　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

现 金 流 量 表

2024年度

会企03表

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
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		836,099,993.80	942,981,330.89
收到的税费返还		994,713.40	1,580,252.07
收到其他与经营活动有关的现金		33,520,008.04	39,610,849.82
经营活动现金流入小计		870,614,715.24	984,172,432.78
购买商品、接受劳务支付的现金		168,384,876.19	180,563,086.39
支付给职工以及为职工支付的现金		520,285,959.28	590,470,764.02
支付的各项税费		51,661,575.31	79,530,381.10
支付其他与经营活动有关的现金		34,739,650.47	59,326,696.22
经营活动现金流出小计		775,072,061.25	909,890,927.73
经营活动产生的现金流量净额		95,542,653.99	74,281,505.05
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			94,896.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,967.48	25,665.00
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		16,967.48	120,561.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,415,505.25	17,234,573.59
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		8,415,505.25	17,234,573.59
投资活动产生的现金流量净额		-8,398,537.77	-17,114,012.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			25,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		30,809,238.37	38,130,511.47
筹资活动现金流出小计		30,809,238.37	63,630,511.47
筹资活动产生的现金流量净额		-30,809,238.37	-63,630,511.47
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		56,334,877.85	-6,463,018.99
加：期初现金及现金等价物余额		1,153,149,398.43	1,159,612,417.42
六、期末现金及现金等价物余额		1,209,484,276.28	1,153,149,398.43

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

2024年度

会企04表

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期数										上年同期数									
	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	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									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	120,000,000.00				531,618,113.66				12,932,430.05	107,252,949.46	771,803,493.17	120,000,000.00				531,618,113.66				6,442,533.18	56,323,877.97	713,384,524.81
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	120,000,000.00				531,618,113.66				12,932,430.05	107,252,949.46	771,803,493.17	120,000,000.00				531,618,113.66				6,442,533.18	56,323,877.97	713,384,524.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									7,965,277.51	71,147,497.60	79,052,775.11									5,489,896.87	50,929,071.79	56,418,968.66
（一）综合收益总额										79,052,775.11	79,052,775.11										84,898,968.66	84,898,968.66
（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）利润分配									7,965,277.51	-7,965,277.51										5,489,896.87	-33,989,896.87	-28,500,000.00
1. 提取盈余公积									7,965,277.51	-7,965,277.51										5,489,896.87	-5,489,896.87	
2. 对所有者（或股东）的分配																					-28,500,000.00	-28,500,000.00
3. 其他																						
（四）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																						
6. 其他																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他																						
四、本期期末余额	120,000,000.00				531,618,113.66				20,897,707.56	178,380,447.06	850,896,268.28	120,000,000.00				531,618,113.66				12,932,430.05	107,252,949.46	771,803,493.17

法定代表人：俞露　　主管会计工作的负责人：许为敏　　会计机构负责人：

2025 年

目　　录

一、审计报告…… 第 1—3 页

二、财务报表…… 第 4—7 页

（一）资产负债表…… 第 4 页

（二）利润表…… 第 5 页

（三）现金流量表…… 第 6 页

（四）所有者权益变动表…… 第 7 页

三、财务报表附注…… 第 8—45 页

四、资质证书复印件……第 46—49 页

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（https://acc.mof.gov.cn）”进行查验。报告编码：粤2646DL5RF2

地址：广州市南沙区湾区明珠湾6号1002房-1
Add: Room 1002-1, 6 Xingsha Road, Nansha Street, Nansha District, GZ
网址：www.pccpa.cn

审 计 报 告

天健粤审〔2026〕174号

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市城市规划设计研究院股份有限公司（以下简称深规院公司）财务报表，包括2025年12月31日的资产负债表，2025年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深规院公司2025年12月31日的财务状况，以及2025年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“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——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，我们独立于深规院公司，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

深规院公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估深规院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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

深规院公司治理层（以下简称治理层）负责监督深规院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，就可能导致对深规院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深规院公司不能持续经营。

（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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所　　中国注册会计师：

中国·广州　　中国注册会计师：

二〇二六年三月三十一日

资 产 负 债 表

2025年12月31日

会企01表

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位：人民币元

资　产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	1,274,790,506.24	1,217,492,826.18	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	2	666,650.00	4,459,700.00	应付票据			
应收账款	3	193,609,609.90	215,240,411.77	应付账款	14	91,602,974.72	93,718,555.84
应收款项融资				预收款项			
预付款项	4	23,917,842.59	26,028,314.09	合同负债	15	234,849,906.28	264,674,049.40
其他应收款	5	6,688,729.01	7,941,674.17	应付职工薪酬	16	311,062,211.82	312,828,634.94
存货				应交税费	17	9,058,592.49	11,115,572.82
合同资产				其他应付款	18	4,519,344.22	4,909,039.52
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	19	10,231,922.34	26,829,873.26
其他流动资产				其他流动负债			
流动资产合计		1,499,673,337.74	1,471,162,926.21	流动负债合计		661,324,951.87	714,075,725.78
				非流动负债：			
				长期借款			
非流动资产：				应付债券			
债权投资				租赁负债	20	1,784,578.11	16,684,356.32
其他债权投资				长期应付款			
长期应收款				长期应付职工薪酬			
长期股权投资				预计负债			
其他权益工具投资				递延收益	21	7,436,283.30	8,351,289.88
其他非流动金融资产				递延所得税负债			
投资性房地产	6	26,376,164.76	29,597,816.18	其他非流动负债			
固定资产	7	6,653,773.95	9,737,297.80	非流动负债合计		9,220,861.41	25,035,646.20
在建工程				负债合计		670,545,813.28	739,111,371.98
生产性生物资产				所有者权益：			
油气资产				实收资本（或股本）	22	120,000,000.00	120,000,000.00
使用权资产	8	10,629,670.10	39,240,288.75	其他权益工具			
无形资产	9	2,582,933.42	5,568,832.70	资本公积	23	531,618,113.66	531,618,113.66
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用	10	9,917,496.78	21,228,140.38	专项储备			
递延所得税资产	11	13,629,307.90	12,322,841.99	盈余公积	24	25,674,566.08	20,837,707.56
其他非流动资产	12	1,287,982.08	1,089,496.21	未分配利润	25	221,912,173.75	178,380,447.06
非流动资产合计		70,077,329.03	118,784,714.05	所有者权益合计		899,204,853.49	850,836,268.28
资产总计		1,569,750,666.77	1,589,947,640.26	负债和所有者权益总计		1,569,750,666.77	1,589,947,640.26

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

利 润 表

2025年度

会企02表

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	644,712,920.49	839,397,986.35
减：营业成本	1	444,691,777.39	582,198,116.01
税金及附加	2	4,167,028.42	5,273,433.93
销售费用	3	10,402,453.95	13,148,115.39
管理费用	4	90,509,913.24	113,783,125.36
研发费用	5	45,198,879.45	45,518,128.95
财务费用	6	-13,206,082.20	-18,082,543.98
其中：利息费用		1,026,625.93	2,439,110.52
利息收入		14,262,539.55	20,628,398.85
加：其他收益	7	1,605,535.08	4,459,116.72
投资收益（损失以“-”号填列）	8		57,142.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			57,142.63
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）	9	-12,511,890.12	-16,233,420.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10	1,651,064.42	1,976,983.23
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		53,693,659.62	87,819,432.79
加：营业外收入	11	23,413.78	178,412.82
减：营业外支出	12	51,798.02	15,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		53,665,275.38	87,982,845.61
减：所得税费用	13	5,296,690.17	8,930,070.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		48,368,585.21	79,052,775.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		48,368,585.21	79,052,775.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.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			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		48,368,585.21	79,052,775.11
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

现 金 流 量 表

2025年度

会企03表

编制单位：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司　　单位：人民币元

项　目	注释号	本期数	上年同期数
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		688,184,008.29	836,099,993.80
收到的税费返还			994,713.40
收到其他与经营活动有关的现金		18,716,968.51	33,520,008.04
经营活动现金流入小计		706,900,976.80	870,614,715.24
购买商品、接受劳务支付的现金		126,126,562.90	168,384,876.19
支付给职工以及为职工支付的现金		401,826,404.49	520,285,959.28
支付的各项税费		40,612,562.02	51,661,575.31
支付其他与经营活动有关的现金		52,358,158.46	34,739,650.47
经营活动现金流出小计		620,923,687.87	775,072,061.25
经营活动产生的现金流量净额		85,977,288.93	95,542,653.99
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		9,660.00	16,967.48
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		9,660.00	16,967.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,327,432.85	8,415,505.25
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		4,327,432.85	8,415,505.25
投资活动产生的现金流量净额		-4,317,772.85	-8,398,537.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			
支付其他与筹资活动有关的现金		22,430,457.00	30,809,238.37
筹资活动现金流出小计		22,430,457.00	30,809,238.37
筹资活动产生的现金流量净额		-22,430,457.00	-30,809,238.37
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		59,229,059.08	56,334,877.85
加：期初现金及现金等价物余额		1,209,484,276.28	1,153,149,398.43
六、期末现金及现金等价物余额		1,268,713,335.36	1,209,484,276.28

法定代表人：　　主管会计工作的负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

2025年度

会企04表

编制单位：[illegible]城市规划设计研究院股份有限公司　　单位：人民币元

项目	本期发生额								上年同期发生额							
	实收资本（或股本）	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	实收资本（或股本）	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
一、上年年末余额	120,000,000.00	531,618,113.66				20,827,707.56	178,380,447.06	850,826,268.28	120,000,000.00	531,618,113.66				12,922,430.05	107,232,949.46	771,783,493.17
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	120,000,000.00	531,618,113.66				20,827,707.56	178,380,447.06	850,826,268.28	120,000,000.00	531,618,113.66				12,922,430.05	107,232,949.46	771,783,493.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						6,836,858.52	43,531,726.69	48,368,585.21						7,905,277.51	71,147,697.60	79,052,975.11
（一）综合收益总额							48,368,585.21	48,368,585.21							79,052,975.11	79,052,975.11
（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）利润分配						6,836,858.52	-4,836,858.52							7,905,277.51	-7,905,277.51	
1、提取盈余公积						6,836,858.52	-6,836,858.52							7,905,277.51	-7,905,277.51	
2、对所有者（或股东）的分配																
3、其他																
（四）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																
6、其他																
（五）专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
（六）其他																
四、本期期末余额	120,000,000.00	531,618,113.66				27,664,566.08	221,912,173.75	899,204,853.49	120,000,000.00	531,618,113.66				20,827,707.56	178,380,447.06	850,826,268.28

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

8、投标人近十年项目获奖情况；

序号	名称	备注
1	无锡马山发展战略研究及综合空间规划	省级
2	扬州市建设儿童友好型城市行动计划及扬州市儿童友好城市规划建设指引研究	省级
3	吴江区城市更新统筹规划研究	省级
4	无锡梁溪科技城概念规划及核心区城市设计方案深化	省级
5	南京未来科技城云台山河以南片区城市设计	副省级

（1）无锡马山发展战略研究及综合空间规划


荣誉证书

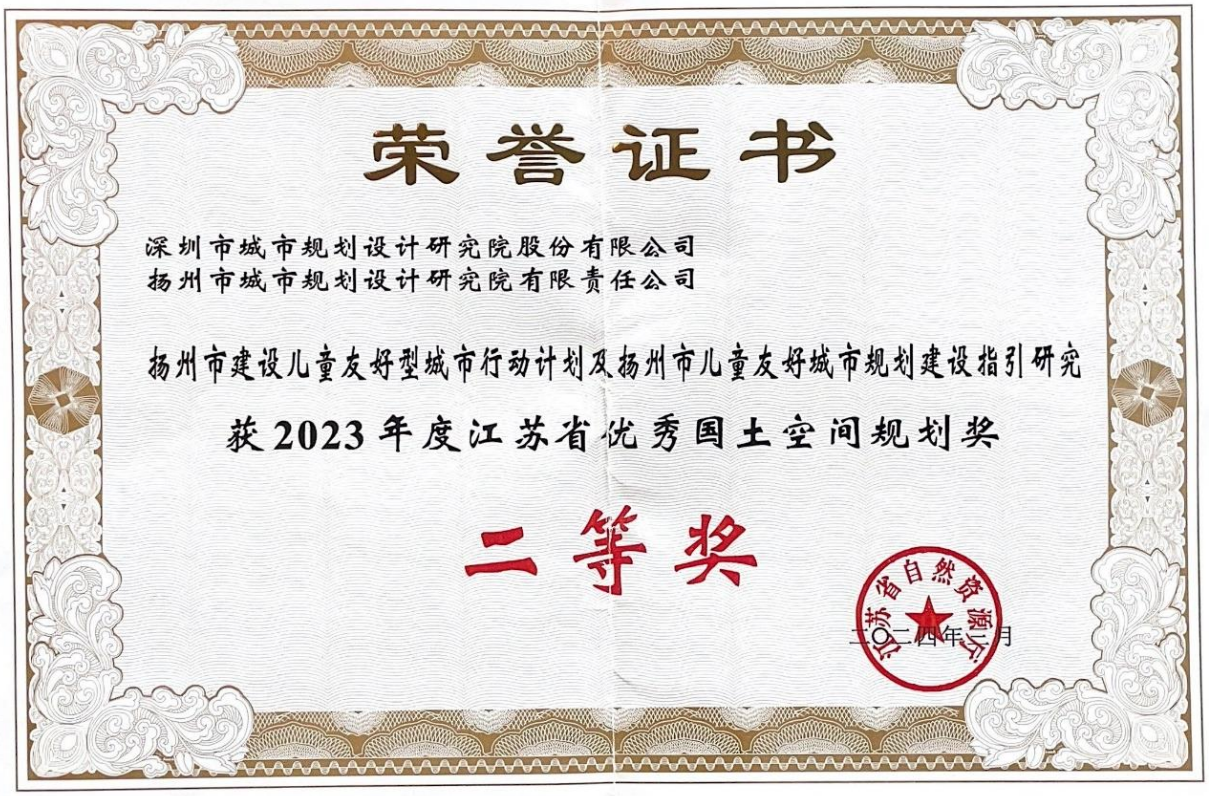
深圳市城市规划设计研究院有限公司
无锡市国土空间规划编制研究中心

无锡马山发展战略研究及综合空间规划
获2021年度江苏省优秀国土空间规划奖

二等奖

江苏省自然资源厅
二〇二二年二月

（2）扬州市建设儿童友好型城市行动计划及扬州市儿童友好城市规划建设指引研究


荣誉证书

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司
扬州市城市规划设计研究院有限责任公司

扬州市建设儿童友好型城市行动计划及扬州市儿童友好城市规划建设指引研究
获2023年度江苏省优秀国土空间规划奖

二等奖

江苏省自然资源厅
二〇二四年二月

（3）吴江区城市更新统筹规划研究


荣誉证书

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司
苏州规划设计研究院股份有限公司

吴江区城市更新统筹规划研究

获2023年度江苏省优秀国土空间规划奖

一等奖

二〇二四年三月

（4）无锡梁溪科技城概念规划及核心区城市设计方案深化


荣誉证书

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司
无锡市规划设计研究院
唐木丁建筑设计咨询（深圳）有限公司

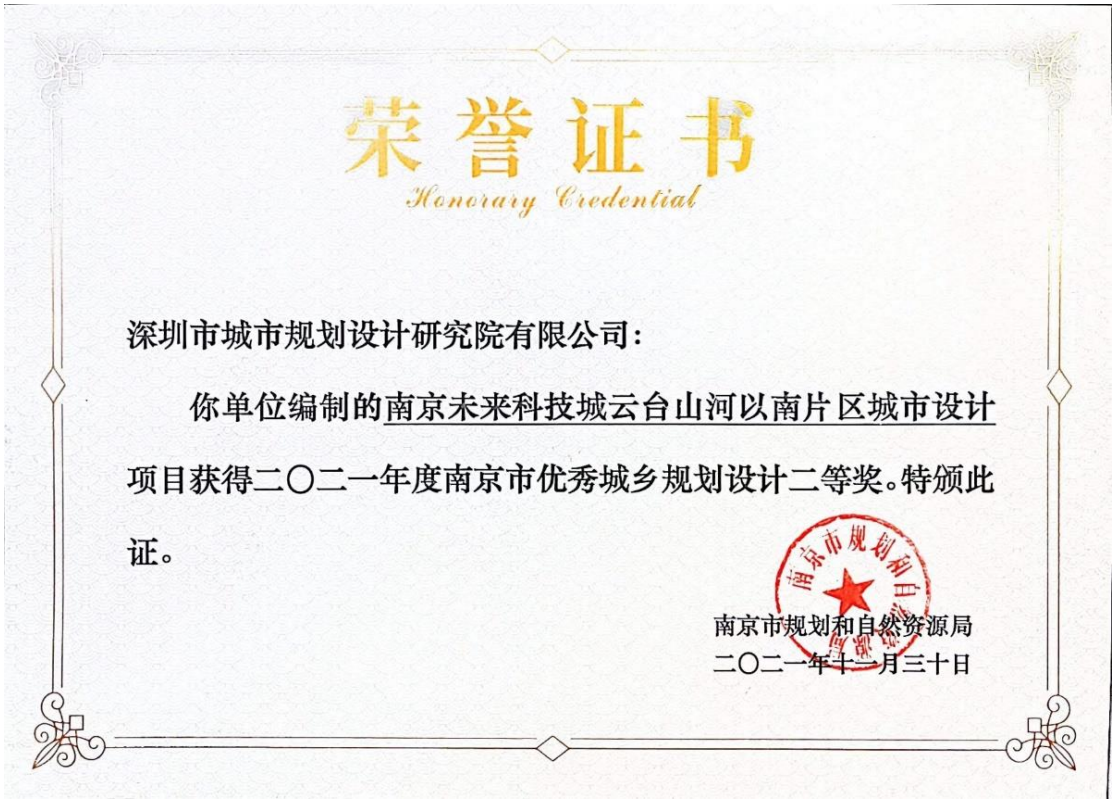
无锡梁溪科技城概念规划及核心区城市设计方案深化

获2022年度江苏省优秀国土空间规划奖

二等奖

二〇二三年六月

（5）南京未来科技城云台山河以南片区城市设计



荣誉证书

Honorary Credential

深圳市城市规划设计研究院有限公司：

你单位编制的南京未来科技城云台山河以南片区城市设计项目获得二〇二一年度南京市优秀城乡规划设计二等奖。特颁此证。

南京市规划和自然资源局

二〇二一年十二月三十日

9、其他：投标人认为应补充提供的其他文件资料或说明。

无。