

标段编号： 2411-440307-04-01-286636004001

# 深圳市建设工程其他招标投标 文件

标段名称： 龙岗区坪地街道05-25-02地块项目（地块1）全过程造价  
咨询

投标文件内容： 业绩文件

投标人： 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

日期： 2025年02月14日

业绩清单一览表

投标人名称： 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

序号	工程名称	建设地点	开竣工日期	合同价格 (万元)	备注
1	龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目全过程造价咨询	深圳	2022 年 9 月 27 日	847.75	/
2	龙岗坪地综合车场复核建设保障性租赁住房（04-12 地块）项目全过程造价咨询	深圳	2023 年 10 月 29 日	162.69	/
3	人才安居中芯国际 11-2 地块项目全过程造价咨询	深圳	2023 年 8 月 8 日	908.06	/
4	宝安西乡铁岗 A122-0364 宗地人才住房项目全过程造价咨询服务	深圳	2024 年 4 月 25 日	279.45	/
5	罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目全过程造价咨询	深圳	2022 年 7 月 13 日	240.15	/

# 1. 龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目全过程造价咨询

中 标 通 知 书	
标段编号: 44030520200044010001	
标段名称: 龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目全过程造价咨询	
建设单位: 深圳市南山人才安居有限公司	
招标方式: 公开招标	
中标单位: 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司	
中标价: 847.750015万元	
中标工期: /	
项目经理(总监):	
本工程于 2021-10-11 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2021-12-07 完成招标流程。	
招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。	
招标代理机构(盖章):	招标人(盖章):
法定代表人或其委托代理人	法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):	(签字或盖章):
	日期: 2021-12-14 
查验码: 3866659636982455	查验网址: <a href="http://zjj.sz.gov.cn/jsjy">zjj.sz.gov.cn/jsjy</a>

## 建设工程造价咨询委托合同

工程名称：龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目

全过程造价咨询

工程地点：深圳市南山区

委托人：深圳市南山人才安居有限公司

咨询人：深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司



## 第一部分 协议书

深圳市南山人才安居有限公司（以下简称委托人）与深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司（以下简称咨询人）经过协商达成一致，签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程全过程造价咨询服务：

- 1、工程名称：龙辉花园、龙联花园棚户区改造项目全过程造价咨询
- 2、工程地点：深圳市南山区
- 3、服务范围：本项目将于方案设计完成后，采用 EPC 总承包模式进行发包。

（一）全过程造价咨询内容：

本项目全过程造价咨询范围及内容包括但不限于：

1、概算编制：

根据委托人要求完成项目概算编制并协助完成概算评审工作。

2、招标控制价编制：

根据委托人要求完成项目 EPC 总承包及单独分包工程的招标控制价编制并协助完成招标工作，包括建模计量、套价、询价、清单编制、出具招标控制价审核报告、招标文件审查、招标答疑等与招标相关的各项工作；其中单独分包工程包括但不限于精装修、园林、电梯、裙楼幕墙、入户门等具体根据委托人需要进行调整。

3、施工过程造价管理（含 EPC 总承包及各分包工程）：

1) 全专业施工图预算编制及审核，包括建模计量、套价、询价、清单编制、出具施工图预算审核报告。

2) 计算主要材料的抽量及类比分析，审核主要材料价差调整；

3) 各阶段的比选方案的经济测算；

4) 进度款审核；

5) 变更签证审核;

6) 协助委托人处理施工过程中出现的有关造价的纠纷;

7) 根据委托人要求参与供应商考察、材料考察等工作;

8) 参与图纸会审并提出合理化建议;

9) 参与项目管理过程与成本管理相关的会议并提出合理化建议;

10) 其他与项目造价相关的过程管理工作。

4、结算审核 (含 EPC 总承包及各分包工程) :

根据委托人要求完成项目 EPC 总承包及单独分包工程结算审核工作, 并报造价审定部门审核

5、指标分析:

根据委托人要求完成项目后评估及项目建设经济指标编制工作

6、驻场服务 (协助委托人做好各项工作, 要求派驻 3 名造价服务人员) :

(1) 参与项目管理过程与成本管理相关的会议, 配合招投标答疑, 审核工程进度款、变更及合同争议索赔的鉴定与索赔, 参与图纸会审并提出合理化建议 (如有需要, 项目负责人需要参与) ;

(2) 根据委托人要求, 协助委托人做好专项工程招标工作 (包括清单编制、招标控制价编制、招标文件审查、招标答疑等与招标相关的各项工作) ;

(3) 完成委托人安排的其他日常相关工作。

7、委托人要求的其他与项目造价管理相关的工作。

(二) 全过程造价咨询范围:

全过程造价咨询工作范围含各专业工程, 包括但不限于:

地基与基础工程、主体结构工程、建筑装饰装修工程、屋面工程、建筑给水排水及

采暖工程、通风与空调工程、建筑电气工程、消防工程、燃气工程、建筑智能化工程、建筑节能工程、人防工程、外立面装饰工程、幕墙工程、栏杆工程、门窗工程、防水工程、防排烟工程、烟道工程、航空障碍灯工程、10KV 外线工程、充电桩工程、发电机工程、标识标线设施工程、配套市政路及其他市政相关工程、园林景观工程、其他与本项目相关的其他专业工程。

## 二、咨询服务类别：

A 类：建设项目可行性研究投资估算：

☐ 编制

☐ 审核

☐ 项目经济评价

B 类：

☐ 建设工程概算编制（审核）

☐ 建设工程预算编制（审核）

☐ 建设工程结算编制（审核）

C 类：

☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制（审核）

☐ 建设工程招标准底编制（审核）

D 类：

☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E 类：

☐ 编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等。

F 类：

☒ 全过程造价咨询。

其他：

### 三、咨询酬金：

咨询酬金按下列方式计算（均含税金在内）：

(1) 工程概算及 EPC 总承包控制价编制、施工过程管理、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核服务费为固定总价，结算时不再调整；

(2) 驻场费用为固定单价，按实结算；

(3) 委托人另行发包项目全过程造价咨询服务费（固定费率部分）为固定费率，取费基数为委托人另行发包项目（如果 EPC 范围内包含精装修工程、园林工程，该部分费用并入委托人另行发包项目）的建安工程结算价（最终的取费基数可能因咨询内容变动而进行调整，请投标单位注意此风险），服务期内不因取费基数调整而调整合同费率；

(4) 委托人另行发包项目全过程造价咨询服务费（固定总价部分）（如果 EPC 范围内包含土石方、基坑支护及基础工程，该部分费用并入委托人另行发包项目）为总价包干，结算时不再调整。

☐ 1、以咨询工程总造价为基数，费率为‰，咨询工程总造价暂定为元人民币，咨询酬金暂定为：

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

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

☐ 2、编制工程预算或标底的，咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=咨询工程总造价×费率，费率为‰；

浮动酬金=咨询工程总造价×费率×咨询评价表（见合同附表 1）的总得分率，费率为‰；

咨询工程总造价暂定为元人民币，基本酬金与浮动酬金合计最高可能（最高可能即咨询评价表的总得分为 100%的情况）的咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[ ] 3、编制工程预算或标底的，咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率，费率为‰；

浮动酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率×咨询评价表（见合同附表 1）的总得分率，费率为‰；

各施工单位投标总造价暂定为元人民币，基本酬金与浮动酬金合计最高可能（最高可能即咨询评价表的总得分为 100%的情况）的咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[ ] 4、以工程造价核减额为基数，费率为‰，咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[ ] 5、以钢筋抽量吨数为基数，费用为元/吨，咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[ ] 6、固定酬金，本项咨询服务酬金为：

(小写) 不含税价人民币: 元, 增值税人民币: 元, 增值税率: \_\_\_\_\_%, 含税价人民币: 元。

(大写) : 不含税价人民币: , 增值税人民币: , 含税价人民币: 元。

[√] 7、采用全过程造价咨询的, 按以下规定计算咨询酬金

(1) 全过程造价咨询费=工程概算及 EPC 总承包控制价编制、施工过程管理、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核服务费+驻场费用+委托人另行发包项目全过程造价咨询服务费。各部分明细详见投标报价详表。总咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: ¥7997641.65 元, 增值税人民币: ¥ 479858.50 元, 增值税率: 6%, 含税价人民币: ¥ 8477500.15 元。

(大写) 不含税价人民币: 柒佰玖拾玖万柒仟陆佰肆拾壹元陆角伍分, 增值税人民币: 肆拾柒万玖仟捌佰伍拾捌元伍角零分, 含税价人民币: 捌佰肆拾柒万柒仟伍佰元壹角伍分。

若国家政策导致增值税税率发生变化的, 不含税价款保持不变, 合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率执行。

其中:

工程概算及 EPC 总承包控制价编制、施工过程管理、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核服务费(龙辉花园)为固定总价(小写) ¥1026240.00 元, (大写) 壹佰零贰万陆仟贰佰肆拾元整;

工程概算及 EPC 总承包控制价编制、施工过程管理、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核服务费(龙联花园)为固定总价(小写) ¥ 325200.00 元, (大写) 叁拾贰万伍仟贰佰元整;

工程概算及 EPC 总承包控制价编制、施工过程管理、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核服务费(龙都花园)为固定总价(小写) ¥ 356960.00 元, (大写) 叁拾伍万陆仟玖佰陆拾元整;



驻场费用为含税固定单价（小写）¥14000.00元/月，按实结算，驻场人数暂定为3人，服务工期暂定为48个月，暂定总价（小写）¥2016000.00元，（大写）贰佰零壹万陆仟元整；

委托人另行发包项目全过程造价咨询服务费（固定费率部分），取费基数为委托人另行发包项目（如果EPC范围内包含精装修工程、园林工程，该部分费用并入委托人另行发包项目）的建安工程结算价，建安工程结算价以造价审定部门最终审定结果为准，服务期内不因取费基数调整而调整合同费率；委托人另行发包的项目装饰装修工程暂定建安工程费用（计算基数）为128998.49万元，费率为2.92‰，含税暂定金额为（小写）¥3766755.91元，（大写）叁佰柒拾陆万陆仟柒佰伍拾伍元玖角壹分；委托人另行发包的项目园林景观工程暂定建安工程费用（计算基数）为10711.60万元，费率为3.14‰，含税暂定金额为（小写）¥336344.24元，（大写）叁拾叁万陆仟叁佰肆拾肆元贰角肆分。

委托人另行发包项目全过程造价咨询服务费（固定总价部分）（如果EPC范围内包含土石方、基坑支护及基础工程，该部分费用并入委托人另行发包项目）为总价包干，结算时不再调整。土石方、基坑支护及基础工程（龙辉花园）固定总价（小写）¥300000.00元，（大写）叁拾万元整；土石方、基坑支护及基础工程（龙联花园）固定总价（小写）¥175000.00元，（大写）壹拾柒万伍仟元整；土石方、基坑支护及基础工程（龙都花园）固定总价（小写）¥175000.00元，（大写）壹拾柒万伍仟元整。

(2) 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成，其中基本酬金占70%，浮动酬金占30%。浮动酬金的具体计算方式详见本合同专用条件第二十一条。

(3) 如遇施工工期延长，导致咨询服务时间超出合同约定的时间/月以内的，咨询费用不予调整；超出合同约定的时间/月以上的，超出部分按合同中专用条件的约定进行调整。

(4) 本项目如因不可抗力或其他不可预见因素导致本项目暂停或终止，按照实际完成的工作量结算，委托人不做任何赔偿。

[√] 8、其他：

#### 四、咨询成果要求：

1、咨询人编制或审核的概算应客观全面，反应市场真实水平，具体要求详见专用条款。

2、咨询人应按委托人要求，在规定的时间内完成施工图预算的编制与审核。

3、咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求，文字清晰整齐，计算底稿必须条理清楚、步骤清晰，具有可复查性；向委托人提供的咨询成果必须经咨询人的项目负责人签字确认并加盖公章。

4、满足委托人要求的成本数据指标分析。

5、咨询人有义务向委托人汇报编制的成果，说明文件编制方法和各项经济技术指标，并提供计算底稿、相应的电子文件。

6、采用全过程造价咨询的项目可以采用二审机制，咨询人审价完成后，由委托成本人员进行价格二次复审。委托人可以委托其他咨询人对咨询成果进行抽查、复查。

7、咨询人提交的咨询业务成果须经过委托人审批，但这种审批不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

#### 五、下列文件均为本合同的组成部分：

1、本协议书；

2、建设工程造价咨询合同通用条件；

3、建设工程造价咨询合同专用条件；

4、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件。

合同组成文件的解释权顺序：

1、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件；

2、协议书；



- 3、中标通知书;
- 4、合同补充条款;
- 5、建设工程造价咨询合同专用条件;
- 6、合同附件 1 至 6 及合同附件;
- 7、建设工程造价咨询合同通用条件;
- 8、招标文件;
- 9、投标文件。

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

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

八、本合同的咨询业务自 2021 年 12 月开始实施, 咨询人至 / 年 / 月 / 日应完成并提交咨询业务成果 (具体以委托人正式通知, 各阶段成果提交应满足委托人要求)。

九、本协议书条款前带“ [ ] ”的为针对不同项目的特定条款, 用“√”选择者方为本项目适用条款。

十、本合同正本一式 贰 份, 双方各执 壹 份, 副本拾份, 委托人执玖份, 咨询人执壹份, 具有同等法律效力, 送 / 市住房和建设局备案 / 份。

委托人: 深圳市南山人才安居有限公司

住所: 深圳市南山区粤海街道深圳湾科技生态园 10 栋 B 座 28 楼

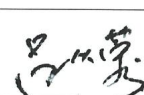
邮编: 518000

法定代表  
人或其授 

咨询人: 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

住所: 深圳市福田区金田路与福华路交汇处现代商务大厦 1 栋 20 层 2006-2007

邮编: 518036

法定代表  
人或其授 

权代理

人：

纳税人识别号：91440300MA5EFAKF85

开户银行：中国工商银行股份有限公司深圳南山支行

账号：4000020309200597310

电话：0755-86628389

合同签订地点：深圳市南山区

合同签订时间：2021年 1 月 17 日

权代理

人：

纳税人识别号：91440300726184558Y

开户银行：招商银行深圳分行福民支行

账号：755903954510509

电话：0755-82559206

## 招标控制价

工程名称: 龙辉花园棚户区改造项目基坑支护、土石方及桩基础工程

建设单位: 深圳市南山人才安居有限公司

编制单位: 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

编制金额: 824,630,156.06 元

编制人: 张亚松 资格证号:

复核人: 王露 资格证号:

批准人: 郭海翔 资格证号:



编制单位: 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

(编制单位营业注册号: 91440300726184558Y)

编制时间: 二〇二二年九月二十七日

## 2. 龙岗坪地综合车场复核建设保障性租赁住房 (04-12 地块) 项目全过程造价咨询

# 中标通知书

标段编号: 2306-440307-04-01-928144001001

标段名称: 龙岗坪地综合车场复合建设保障性租赁住房  
(04-01、04-02、04-12地块)、龙岗综合车场复合建设保障  
性租赁住房(25-04地块)项目全过程造价咨询

建设单位: 深圳市龙岗人才安居有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司; 深圳市海德  
伦工程咨询有限公司

中标价: 729.195000万元(第一部分中标人为: 深圳市欣广拓  
工程造价咨询有限公司, 中标价为: 490.9650万元; 第二部分  
中标人为: 深圳市海德伦工程咨询有限公司, 中标价为  
: 238.2300万元)

中标工期: /

项目经理(总监): ---;---

本工程于 2023-07-31 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标  
业务分公司)进行招标, 2023-09-14 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订  
立书面合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

柳青

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-09-21

东平

合同编号：LG-G-2023-PDZX-013

## 建设工程造价咨询委托合同

工程名称：龙岗坪地综合车场复合建设保障性租赁住房（04-12

地块）项目全过程造价咨询

工程地点：深圳市

委 托 人：深圳市龙岗人才安居有限公司

咨 询 人：深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司



## 第一部分 协议书

深圳市龙岗人才安居有限公司（以下简称委托人）与深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司（以下简称咨询人）经过协商达成一致，签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程全过程造价咨询服务：

1、工程名称：龙岗坪地综合车场复合建设保障性租赁住房（04-12 地块）项目全过程造价咨询

2、工程地点：深圳市

3、项目概况：建设用地面积约 13164.19 平方米，总建筑面积约 104037.2 平方米，规划容积约 72403.05 平方米。

4、服务范围：

（一）**全过程造价咨询服务内容：**

本项目全过程造价咨询范围及内容包括但不限于：

**1、概算编制：**

根据发包人要求完成项目概算编制并协助完成概算评审工作。

**2、招标控制价编制：**

根据发包人要求完成项目施工总承包及单独分包工程的招标控制价编制并协助完成招标工作，包括建模计量、套价、询价、清单编制、出具招标控制价审核报告、招标文件审查、招标答疑等与招标相关的各项工作；其中单独分包工程包括但不限于精装修工程、园林景观工程、电梯工程、裙楼幕墙工程、入户门、入户门锁、甲供材等，具体根据发包人需要进行调整。

**3、施工过程造价管理（含总承包及各分包工程）：**

1）全专业施工图预算编制及审核，包括建模计量、套价、询价、清单编制、出具施工图预算审核报告。

2）计算主要材料的抽量及类比分析，审核主要材料价差调整；

3）各阶段的比选方案的经济测算；

4）进度款审核；

- 5) 变更签证审核;
- 6) 协助发包人处理施工过程中出现的有关造价的纠纷;
- 7) 根据发包人要求参与供应商考察、材料考察等工作;
- 8) 参与图纸会审并提出合理化建议;
- 9) 参与项目管理过程与成本管理相关的会议并提出合理化建议;
- 10) 其他与项目造价相关的过程管理工作。

#### **4、结算审核（含总承包及各分包工程）：**

根据发包人要求完成项目施工总承包及单独分包工程结算审核工作，并报造价审定部门审核。

#### **5、指标分析：**

根据发包人要求完成项目后评估及项目建设经济指标编制工作。

#### **6、驻场服务（协助招标人做好各项工作，要求派驻 1 名造价服务人员）：**

- （1）参与项目管理过程与成本管理相关的会议，配合招投标答疑，审核工程进度款、变更及合同争议索赔的鉴定与索赔，参与图纸会审并提出合理化建议（如有需要，项目负责人需要参与）；
- （2）根据招标人要求，协助招标人做好专项工程招标工作（包括清单编制、招标控制价编制、招标文件审查、招标答疑等与招标相关的各项工作）。
- （3）完成招标人安排的其他日常相关工作。

#### **7、发包人要求的其他与项目造价管理相关的工作。**

##### **（二）全过程造价咨询范围：**

全过程造价咨询工作范围含各专业工程，包括但不限于：

地基与基础工程、主体结构工程、建筑装饰装修工程、屋面工程、建筑给水排水及采暖工程、通风与空调工程、建筑电气工程、消防工程、燃气工程、建筑智能化工程、建筑节能工程、人防工程、外立面装饰工程、幕墙工程、栏杆工程、门窗工程、防水工程、防排烟工程、烟道工程、航空障碍灯工程、10KV 外线工程（如有）、充电桩工程、发电机工程、标识标线设施工程、配套市政路及其他市政相关工程、园林景观工程、电梯工程、入户门、甲供材、其他与本项目相关的其他专业工程。

招标服务内容及要求详见“任务书”



二、咨询服务类别：

A类：建设项目可行性研究投资估算：

- ☐ 编制
- ☐ 审核
- ☐ 项目经济评价

B类：

- ☐ 建设工程概算编制（审核）
- ☐ 建设工程预算编制（审核）
- ☐ 建设工程结算编制（审核）

C类：

- ☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制（审核）
- ☐ 建设工程招标标底编制（审核）

D类：

- ☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E类：

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

F类：

- ☒ 全过程造价咨询。

其他：

三、咨询酬金：

咨询酬金按下列方式计算（均含税金在内）：

☐ 1、以咨询工程总造价为基数，费率为‰，咨询工程总造价暂定为元人民币，咨询酬金暂定为：

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

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

☐ 2、编制工程预算或标底的，咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=咨询工程总造价×费率，费率为 ‰；

浮动酬金=咨询工程总造价×费率×咨询评价表（见合同附表1）的总得分率，  
费率为%；

咨询工程总造价暂定为元人民币，基本酬金与浮动酬金合计最高可能（最高可能即咨询评价表的总得分率为100%的情况）的咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

【】3、编制工程预算或标底的，咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率，费率为%；

浮动酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率×咨询评价表（见合同附表1）的总得分率，费率为%；

各施工单位投标总造价暂定为元人民币，基本酬金与浮动酬金合计最高可能（最高可能即咨询评价表的总得分率为100%的情况）的咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

【】4、以工程造价核减额为基数，费率为%，咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

【】5、以钢筋抽量吨数为基数，费用为元/吨，咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

【】6、固定酬金，本项咨询服务酬金为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

☒ 7、采用全过程造价咨询的，按以下规定计算咨询酬金

(1) 合同暂定总金额=全过程造价咨询费+驻场费用；各部分明细详见投标报价详表。

总咨询酬金暂定为：

(小写) 不含税价人民币：¥ 1534849.62 元，增值税人民币：¥ 92090.98 元，增值税率：6%，含税价人民币：¥ 1626940.60 元。

(大写) 不含税价人民币：壹佰伍拾叁万肆仟捌佰肆拾玖元陆角贰分，增值税人民币：玖万贰仟零玖拾元玖角捌分，含税价人民币：壹佰陆拾贰万陆仟玖佰肆拾元陆角。

若国家政策导致增值税税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率执行。

其中：

1.1 全过程造价咨询服务费合同暂定价为 1050940.60 元，合同费率为 1.927%，为固定费率，取费基数为项目建安工程费（暂定 54537.65 万）（最终的取费基数可能因咨询内容变动而进行调整），服务期内不因取费基数调整而调整合同费率。招标人依据工程建设需求，可将本项目部分专业工程的造价咨询服务另行发包；如招标人选择另行发包的，本服务结算取费基数（项目建安工程费）不计取招标人另行发包部分建安工程费。

1.2 驻场费用暂定价为 576000.00 元，（固定单价 12000.00 元/月/人），按实结算；

(2) 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成，其中基本酬金占 70%，浮动酬金占 30%。浮动酬金的具体计算方式详见本合同专用条件第二十一条。

(3) 如遇施工期延长，导致咨询服务时间超出合同约定的时间/月以内的，咨询费用不予调整；超出合同约定的时间/月以上的，超出部分按合同中专用条件的约定进行调整。

(4) 本项目如因不可抗力或其他不可预见因素导致本项目暂停或终止，按照实际完成且经委托人评估合格的工作量结算，委托人不做任何赔偿。

☐ 8、其他：无

四、咨询成果要求：

1、咨询人编制或审核的概算应客观全面，反应市场真实水平，具体要求详见专用条款。

2、咨询人应按委托人要求，在规定的时间内完成施工图预算的编制与审核。

3、咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求，文字清晰整齐，计算底稿必须条理清楚、步骤清晰，具有可复查性；向委托人提供的咨询成果必须经咨询人的项目负责人签字及加盖项目负责人的执业印章确认并加盖公章。

4、满足委托人要求的成本数据指标分析。

5、咨询人有义务向委托人汇报编制的成果，说明文件编制方法和各项经济技术指标，并提供计算底稿、相应的电子文件。

6、采用全过程造价咨询的项目可以采用二审机制，咨询人审价完成后，由委托人成本人员进行价格二次复审。委托人可以委托其他咨询人对咨询成果进行抽查、复查。

7、咨询人提交的咨询业务成果须经过委托人审批，但这种审批不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

五、合同的组成部分及优先解释顺序：

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

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

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

八、本合同的咨询业务自 2023 年 1 月开始实施，咨询人至 1 年 1 月 1 日应完成并提交咨询业务成果（具体以委托人正式通知，各阶段成果提交应满足委托人要求）。

九、本协议书条款前带“[ ]”的为针对不同项目的特定条款，用“√”选择者方为本项目适用条款。

十、本合同正本一式 贰 份，双方各执 壹 份，副本 拾 份，委托人执 玖 份，咨询人执 壹 份，具有同等法律效力，送 1 市住房和城乡建设局备案 1 份。

委托人:	深圳市龙岗人才安居有限公司	咨询人:	深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司
住所:	深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路9号创投大厦2801整层	住所:	深圳市宝安区新安街道海乐社区广深路新安段247号417
邮编:	518000	邮编:	518000
法定代表人或其授权代理人:	蔡东平	法定代表人或其授权代理人:	陈华
纳税人识别号:	91440300MA5ECCMU2H	纳税人识别号:	91440300726184558Y
开户银行:	中国建设银行深圳龙岗支行	开户银行:	招商银行深圳福民支行
账号:	4425 0100 0057 0998 8888	账号:	755903954510509
电话:	0755-33205400	电话:	0755-82559205

2013.10.16

## 建设项目工程造价书

工程名称：龙岗坪地综合车场复合建设保障性租赁住房项目基  
坑支护、土石方及桩基础工程

建设单位：深圳市龙岗人才安居有限公司


设计单位：北京中外建建集有限公司

建筑面积：398382.91 M<sup>2</sup> 结构/层数： 层

单方造价：RMB 1119.21 元/m<sup>2</sup>


招标控制价：RMB 445,874,874.85 元

大 写：肆亿肆仟伍佰捌拾柒万肆仟捌佰柒拾肆元捌角伍分

编制人：

证书编号：



复核人：

证书编号：



批准人：

证书编号：



编制单位：深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

编制时间：二〇二三年十月二十九日



### 3. 人才安居中芯国际 11-2 地块项目全过程造价咨询

## 中标通知书

标段编号: 440300201802500002001

标段名称: 人才安居中芯国际11-2地块项目全过程造价咨询服务

建设单位: 深圳市坪山人才安居有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

中标价: 908.061000万元

中标工期: /

项目经理(总监):

本工程于 2018-12-01 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2019-01-09

查验码: 9072768132376613

查验网址: [www.szjsjy.com.cn](http://www.szjsjy.com.cn)

# 建设工程造价咨询委托合同

深圳市

工程名称：人才安居中芯国际 11-2 地块项目全过程造价咨询服务

工程地点：深圳市坪山区

委托人：深圳市坪山人才安居有限公司

咨询人：深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司





## 第一部分 协议书

深圳市坪山人才安居有限公司（以下简称委托人）与 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司（以下简称咨询人）就人才安居中芯国际 11-2 地块项目全过程造价咨询服务经过协商达成一致，签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程造价咨询服务：

1、工程名称：人才安居中芯国际 11-2 地块项目全过程造价咨询服务

2、工程地点：坪山区坑梓青松路与翠景路交汇处东北角

3、服务范围：本项目将于建筑方案设计完成后，拟采用 EPC 总承包模式进行发包。

本项目全过程造价咨询范围及内容包括但不限于：EPC 总承包招标控制价编制、概算编制、施工图预算编制及审核、施工过程中造价管理（含工程进度款的审核、变更签证的价款审核）、结算审核及驻场服务等全过程造价咨询（不含基坑支护及土石方工程招标控制价编制），并根据招标人要求，协助招标人对承包人的招标进行审核，并配合招标人做好专项工程招标工作。具体内容如下（包括但不限于）：

1.协助招标人完成目标成本编制；

2.概算编制，协助完成概算评审工作；

3.EPC 总承包招标控制价编制，并根据招标人要求，对承包人的招标进行审核；

4.施工图预算编制及审核；

5.计算主要材料的抽量及类比分析，审核主要材料价差调整；

6.各阶段的比选方案的经济测算；

7.工程结算审核并报造价审定部门审核；

8.项目后评估及项目建设经济指标编制工作；

9.参与项目管理过程与成本管理相关的会议，配合招投标答疑，审核工程进度款，变更及合同争议索赔的鉴定与索赔，参与图纸会审并提出合理化建议；

10.根据委托人要求，协助委托人做好专项工程招标工作；

11.完成委托人安排的其他日常相关工作。

本项目全过程造价咨询工作范围含各专业工程（不含基坑支护及土石方工程招标控制价编制），包括但不限于：土建、给排水、强弱电（含变配电）、智能化、通风空调、消防、电梯、燃气、精装修、幕墙、泛光照明、标识、室外配套、园林景观、市政接驳等，及与本项目相关的其他专业工程。

二、咨询服务类别：

A类：建设项目可行性研究投资估算：

☐ 编制

☐ 审核

☐ 项目经济评价

B类：

☐ 建设工程概算编制（审核）

☐ 建设工程预算编制（审核）

☐ 建设工程结算编制（审核）

C类：

☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制（审核）

☐ 建设工程招标标底编制（审核）

D类：☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

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

F类：☒ 全过程造价咨询。

其他：

三、咨询酬金：

咨询酬金按下列方式计算（均含税金在内），本合同费率不因工作范围、项目工期调整而调整。：

☐ 1、以咨询工程总造价为基数，费率为\_\_\_\_%，咨询工程总造价暂定为\_\_\_\_元人民币，咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

☐ 2、编制工程预算或标底的，咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=咨询工程总造价×费率，费率为\_\_\_\_%；

浮动酬金=咨询工程总造价×费率×咨询评价表（见合同附表 1-2）的总得分率，费率为\_\_\_\_%；

咨询工程总造价暂定为\_\_\_\_元人民币，基本酬金与浮动酬金合计最高可能（最高可能即咨询评价表的总得分率为 100%的情况）的咨询酬金暂定为：

(小写) 不含税价人民币: 元, 增值税人民币: 元, 增值税率: \_\_\_\_\_%, 含税价人民币: 元。

(大写): 不含税价人民币:, 增值税人民币:, 含税价人民币: 元。

[ ] 3、编制工程预算或标底的, 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率, 费率为\_\_\_\_\_%;

浮动酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率×咨询评价表(见合同附表 1-2)的总得分率, 费率为\_\_\_\_\_%;

各施工单位投标总造价暂定为\_\_\_\_\_元人民币, 基本酬金与浮动酬金合计最高可能(最高可能即咨询评价表的总得分率为 100%的情况)的咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 元, 增值税人民币: 元, 增值税率: \_\_\_\_\_%, 含税价人民币: 元。

(大写): 不含税价人民币:, 增值税人民币:, 含税价人民币: 元。

[ ] 4、以工程造价核减额为基数, 费率为\_\_\_\_\_%, 咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 元, 增值税人民币: 元, 增值税率: \_\_\_\_\_%, 含税价人民币: 元。

(大写): 不含税价人民币:, 增值税人民币:, 含税价人民币: 元。

[ ] 5、以钢筋抽量吨数为基数, 费用为\_\_\_\_\_元/吨, 咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 元, 增值税人民币: 元, 增值税率: \_\_\_\_\_%, 含税价人民币: 元。

(大写): 不含税价人民币:, 增值税人民币:, 含税价人民币: 元。

[ ] 6、固定酬金, 本项咨询服务酬金为:

(小写) 不含税价人民币: 元, 增值税人民币: 元, 增值税率: \_\_\_\_\_%, 含税价人民币: 元。

(大写): 不含税价人民币:, 增值税人民币:, 含税价人民币: 元。

[√] 7、采用全过程造价咨询的, 按以下规定计算咨询酬金

① 咨询酬金以咨询费率包干形式确定咨询酬金:

总咨询酬金=咨询费率×建安工程费

建安工程费最终按照深圳市相关管理规定, 以造价审定部门审定的建安工程费(对应合同范围)结算金额为准。

咨询费率为: 0.385%;

工程建安费暂定为: 235,860 万元

总咨询酬金暂定为:

(小写) 不含税价人民币: 8,566,613.21 元, 增值税人民币: 513,996.79 元, 增值税率: 6%, 含税价人民币: 9,080,610.00 元。

(大写): 不含税价人民币: 捌佰伍拾陆万陆仟陆佰壹拾叁元贰角壹分, 增值税人民币: 伍拾壹万叁仟玖佰玖拾陆元柒角玖分, 含税价人民币: 玖佰零捌万零陆佰壹拾元整。

其中: 咨询单价中包含咨询人为完成咨询服务工作所需要的驻场咨询师办公用具、住宿、伙食、通信及交通等所有费用; 建安工程费按照深圳市相关管理规定, 以造价审价部门审定的建安工程费(对应合同范围) 结算金额为准。

② 咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成, 其中基本酬金占 70%, 浮动酬金占 30%。浮动酬金的具体计算方式详见本合同专用条件第二十一条。

③如遇施工期延长, 导致咨询服务时间超出合同约定的时间      /      月以内的, 咨询费用不予调整; 超出合同约定的时间      /      月以上的, 超出部分按合同中专用条件的约定进行调整。

[☒] 8、其他: 本合同费率不因工作范围、项目工期调整而调整。

#### 四、咨询成果要求:

1. 咨询人编制或审核的概算应客观全面, 反应市场真实水平, 具体要求详见专用条款。
2. 咨询人应按委托人要求, 在规定的时间内完成施工图预算的编制与审核。
3. 咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求, 文字清晰整齐, 计算底稿必须条理清楚、步骤清晰, 具有可复查性; 向委托人提供的咨询成果必须经咨询人的项目负责人签字确认并加盖公章。
4. 满足委托人要求的成本数据指标分析。
5. 咨询人由义务向委托人汇报编制的成果, 说明文件编制方法和各项经济技术指标, 并提供计算底稿、相应的电子文件。
6. 采用全过程造价咨询的项目可以采用二审机制, 咨询人审价完成后, 由委托人成本人员进行价格二次复审。委托人可以委托其他咨询人对咨询成果进行抽查、复查。
7. 咨询人提交的咨询业务成果须经过委托人审批, 但这种审批不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

#### 五、下列文件均为本合同的组成部分:

- 1、本协议书;
- 2、建设工程造价咨询合同通用条件;

- 3、建设工程造价咨询合同专用条件；
- 4、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件。
- 六、咨询人同意按照本合同的规定，承担本合同约定范围内的建设工程造价咨询业务。
- 七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。
- 八、本合同的咨询业务自 2019 年 1 月 10 日开始实施，咨询人至 2023 年 8 月 31 日应完成并提交咨询业务成果。
- 九、本协议书条款前带 “[ ]” 的为针对不同项目的特定条款，用 “√” 选择者方为本项目适用条款。
- 十、本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本拾份，委托人执玖份，咨询人执壹份，具有同等法律效力，送 / 市住房和建设局备案 / 份。

委托人：深圳市坪山人才安居有限公司

咨询人：深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

住所：深圳市坪山区六和商业广场 H 座 34 楼

住所：深圳市福田区金田路现代国际大厦 2006 单位

邮编：518000

邮编：518036

法定代表人或其授权代理人：[Signature]

法定代表人或其授权代理人：[Signature]

纳税人识别号：91440300MA5ECQ7E4H

纳税人识别号：

开户银行：平安银行深圳分行营业部

开户银行：招商银行福民支行

账号：15000077464521

账号：755903954510509

电话：0755-89666917

电话：82559209

合同签订地点：

合同签订时间：2019 年 3 月 1 日



## 建设项目工程造价书

工程名称：人才安居中芯国际 11-2 地块项目设计采购施工总承包  
工程（EPC）

建设单位：深圳市坪山人才安居有限公司





设计单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

建筑面积：448928.53 M<sup>2</sup> 结构/层数： 层

单方造价：RMB 3459.34 元/m<sup>2</sup>

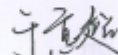
工程造价：RMB 1,552,994,428.24 元

造价大写：壹拾伍亿伍仟贰佰玖拾玖万肆仟肆佰贰拾捌元贰角肆分

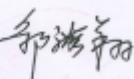
编制人：  
  
  


证书编号：



复核人：

证书编号：

批准人：

证书编号：



编制单位：深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

（编制单位营业执照注册号：91440300726184558Y）

编制时间：二〇二三年八月八日

## 4. 宝安西乡铁岗 A122-0364 宗地人才住房项目 全过程造价咨询服务

### 中 标 通 知 书

标段编号: 44030020200006002001

标段名称: 宝安西乡铁岗A122-0364宗地人才住房项目全过程  
造价咨询服务

建设单位: 深圳市人才安居集团有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

中标价: 279.450000万元

中标工期: /

项目经理(总监):



本工程于 2020-03-14 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招  
标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与  
招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2020-05-19



查验码: 4343241133693135

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

正 本

合同编号：JT-G-2020-XXTG-009

## 建设工程造价咨询委托合同

工程名称：宝安西乡铁岗 A122-0364 宗地人才住房项目全过程

造价咨询服务

工程地点：宝安区西乡街道尖岗山大道与卧龙五路交汇处

委 托 人：深圳市人才安居集团有限公司

咨 询 人：深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司



## 第一部分 协议书

深圳市人才安居集团有限公司（以下简称委托人）与深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司（以下简称咨询人）经过协商达成一致，签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程全过程造价咨询服务：

1、工程名称：宝安西乡铁岗 A122-0364 宗地人才住房项目全过程造价咨询服务

本项目位于深圳市宝安区西乡街道尖岗山大道与卧龙五路交汇处。项目总用地面积 34673.75 平方米,总建筑面积 217094.00 平方米,计容建筑面积 145280 平方米,建筑容积率 4.19,土地用途为 二类居住用地。建设住宅类型为可出售人才住房及部分只租不售型人才房。其中:住宅(含物业服务用房 272 平方米)136290 平方米,商业 2500 平方米,公共配套设施 6490 平方米(社区服务中心 400 平方米、社区警务室 100 平方米、邮政所 150 平方米、公交首末站(建筑面积不少于 5840 平方米) )。

2、工程地点：宝安区西乡街道尖岗山大道与卧龙五路交汇处

3、服务范围：本项目将于方案设计完成后，采用 EPC 总承包模式进行发包。

（一）全过程造价咨询服务内容：

本项目全过程造价咨询服务范围及内容包括但不限于：

工程概算及 EPC 总承包控制价编制、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核；招标人另行发包项目的施工图预算编制及审核、施工过程中造价管理（含工程进度款的审核、变更签证的价款审核）、结算审核等全过程造价咨询服务；驻场服务（协助招标人做好各项工作，要求派驻 2 名造价服务人员。）具体内容如下（包括但不限于）：

1、工程概算及 EPC 总承包控制价编制、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核：

- （1）协助招标人完成工程概算编制；
- （2）编制 EPC 总承包控制价编制；
- （3）施工图预算编制及审核；
- （4）完成 EPC 总承包工程结算，并报造价审定部门审核；
- （5）完成项目后评估及项目建设经济指标编制工作。

2、招标人另行发包项目基坑支护、土石方及桩基础、精装修工程（除商业）、园林景观和电梯工程全过程造价咨询服务：

- （1）施工图预算编制及审核；

(2) 计算主要材料的抽量及类比分析, 审核主要材料价差调整;

(3) 各阶段的比选方案的经济测算;

(4) 完成工程结算, 并报造价审定部门审核;

(5) 完成项目后评估及项目建设经济指标编制工作。

### 3、驻场服务:

(1) 参与项目管理过程与成本管理相关的会议, 配合招投标答疑, 审核工程进度款, 变更及合同争议索赔的鉴定与索赔, 参与图纸会审并提出合理化建议 (如有需要, 项目负责人需要参与);

(2) 根据招标人要求, 协助招标人做好专项工程招标工作。

### (二)、全过程造价咨询服务范围:

全过程造价咨询服务工作范围含各专业工程, 包括但不限于:

土建与装饰工程、安装工程、室外工程、标识、标线、标牌工程、其他与本项目相关的其他专业工程。

### 二、咨询服务类别:

A 类: 建设项目可行性研究投资估算:

☐ 编制

☐ 审核

☐ 项目经济评价

B 类:

☐ 建设工程概算编制 (审核)

☐ 建设工程预算编制 (审核)

☐ 建设工程结算编制 (审核)

C 类:

☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制 (审核)

☐ 建设工程招标标底编制 (审核)

D 类:

☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E 类:

☐ 编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等。

F 类:

☒ 全过程造价咨询服务。

其他：

### 三、咨询酬金：

咨询酬金按下列方式计算（均含税金在内）：

☐ 1、以咨询工程总造价为基数，费率为%，咨询工程总造价暂定为元人民币，咨询酬金暂定为：

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

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

☐ 2、编制工程预算或标底的，咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=咨询工程总造价×费率，费率为%；

浮动酬金=咨询工程总造价×费率×咨询评价表（见合同附表 1-2）的总得分率，费率为%；

咨询工程总造价暂定为元人民币，基本酬金与浮动酬金合计最高可能（最高可能即咨询评价表的总得分率为 100%的情况）的咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

☐ 3、编制工程预算或标底的，咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率，费率为%；

浮动酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率×咨询评价表（见合同附表 1-2）的总得分率，费率为%；

各施工单位投标总造价暂定为元人民币，基本酬金与浮动酬金合计最高可能（最高可能即咨询评价表的总得分率为 100%的情况）的咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

☐ 4、以工程造价核减额为基数，费率为%，咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[ ] 5、以钢筋抽量吨数为基数，费用为元/吨，咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[ ] 6、固定酬金，本项咨询服务酬金为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[√] 7、采用全过程造价咨询服务的，按以下规定计算咨询酬金

（1）全过程造价咨询服务费=工程概算及 EPC 总承包控制价编制、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核服务费+驻场费用+招标人另行发包项目全过程造价咨询服务费。各部分明细详见投标报价详表(附件一)。总咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：2,636,320.75 元，增值税人民币：158,179.25 元，增值税率：6%，含税价人民币：2,794,500.00 元。

（大写）不含税价人民币：贰佰陆拾叁万陆仟叁佰贰拾元柒角伍分，增值税人民币：壹拾伍万捌仟壹佰柒拾玖元贰角伍分，含税价人民币：贰佰柒拾玖万肆仟伍佰元整。

若国家政策导致增值税税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率执行。

其中：

工程概算及 EPC 总承包控制价编制、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核服务费为固定总价，含税总价为 30.394 万元；

驻场费用为固定单价，单价为 16,000 元/月\*人，按实结算；

招标人另行发包项目全过程造价咨询服务费为固定费率，费率为 3.81%，取费基数暂定为 35132.77 万元，取费基数为招标人另行发包项目（如果 EPC 范围内包含基坑支护、土石方及桩基础工程，该部分费用并入招标人另行发包项目）的建安工程费，建安工程费以造价审定部门最终审定结果为准，服务期内不因取费基数调整而调整合同费率。

（2）咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成，其中基本酬金占 70%，浮动酬金占 30%。浮动酬金的具体计算方式详见本合同专用条件第二十一条。

（3）如遇施工期延长，导致咨询服务时间超出合同约定的时间/月以内的，咨询费用不予调整；超出合同约定的时间/月以上的，超出部分按合同中专用条件的约定进



行调整。

(4) 本项目结算费用原则上不得超过政府批复概算中对应金额。若结算金额超出政府批复概算对应金额, 则以批复概算中对应部分金额为最终结算价。

[√] 8、其他:

#### 四、咨询成果要求:

1. 咨询人编制或审核的概算应客观全面, 反应市场真实水平, 具体要求详见专用条款。
2. 咨询人应按委托人要求, 在规定的时间内完成施工图预算的编制与审核。
3. 咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求, 文字清晰整齐, 计算底稿必须条理清楚、步骤清晰, 具有可复查性; 向委托人提供的咨询成果必须经咨询人的项目负责人签字确认并加盖公章。
4. 满足委托人要求的成本数据指标分析。
5. 咨询人由义务向委托人汇报编制的成果, 说明文件编制方法和各项经济技术指标, 并提供计算底稿、相应的电子文件。
6. 采用全过程造价咨询服务的项目可以采用二审机制, 咨询人审价完成后, 由委托人成本人员进行价格二次复审。委托人可以委托其他咨询人对咨询成果进行抽查、复查。
7. 咨询人提交的咨询业务成果须经过委托人审批, 但这种审批不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

#### 五、下列文件均为本合同的组成部分:

- 1、本协议书;
- 2、建设工程造价咨询合同通用条件;
- 3、建设工程造价咨询合同专用条件;
- 4、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件。

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

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

八、本合同的咨询业务自 年 月 日开始实施, 咨询人至 年 月 日应完成并提交咨询业务成果。

九、本协议书条款前带“[ ]”的为针对不同项目的特定条款, 用“√”选择者方为本项目适用条款。

十、本合同正本一式贰份, 双方各执壹份, 副本叁份, 委托人执玖份, 咨询人执壹份,

具有同等法律效力，送 $\angle$ 市住房和建设局备案 $\angle$ 份。

委托人：深圳市人才安居集团有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 28 楼

邮编：518000

法定代表人或其授权代理人：

纳税人识别号：91440300MA5DFLBQXP

开户银行：招商银行深圳分行营业部

账号：755930927210666

电话：0755-83080117

咨询人：深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

住所：深圳市福田区金田路与福华路交汇处现代商务大厦 1 栋 20 层 2006-2007

邮编：518036

法定代表人或其授权代理人：

纳税人识别号：91440300726184558Y

开户银行：招商银行深圳分行福民支行

账号：755903954510509

电话：0755-82559205

合同签订地点：深圳市

合同签订时间：2020 年 6 月 10 日

## 建筑安装工程预算书

工程名称: 宝安西乡铁岗 A122-0364 地块人才住房项目设计采  
购施工总承包工程 (EPC) - 施工图预算

建设单位: 深圳市人才安居集团有限公司

施工单位: 中建二局第三建筑工程有限公司

建筑面积:            结构/层数:    层

单方造价:

工程造价: RMB 635, 523, 835. 47 元

造价大写: 陆亿叁仟伍佰伍拾贰万叁仟捌佰叁拾伍元肆角柒分

编制人: 朱孟达 罗崇中    证书编号:

复核人: 于意超    证书编号:

批准人: 邹海翔    证书编号:

编制单位: 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

编制时间: 二〇二四年四月二十五日





5. 罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目全过程  
造价咨询

深圳公共资源交易中心

工程招标业务分公司

深圳公共资源交易中心

工程招标业务分公司

中标通知书

标段编号: 44030320190072003001

标段名称: 罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目全过程造价咨询服务

建设单位: 深圳市罗湖人才安居有限公司

招标方式: 预选招标子工程

中标单位: 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

中标价: 240.145392万元

中标工期: /

项目经理(总监):

本工程于 2020-09-27 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

柳青

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2020-10-29

红卫

查验码: 7163978853477506

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

## 建设工程造价咨询委托合同

工程名称：罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目  
全过程造价咨询

工程地点：深圳市罗湖区

委 托 人：深圳市罗湖人才安居有限公司

咨 询 人：深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

## 第一部分 协议书

深圳市罗湖人才安居有限公司（以下简称委托人）与 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司（以下简称咨询人）经过协商达成一致，签订本合同。

一、委托人委托咨询人为以下项目提供建设工程全过程造价咨询服务：

1.工程名称：罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目全过程造价咨询

2.工程地点：深圳市罗湖区

3.服务范围：本项目将于方案设计完成后，采用 EPC 工程总承包模式进行发包。

（一）全过程造价咨询内容：

本项目全过程造价咨询范围及内容包括但不限于：

工程概算及 EPC 工程总承包控制价编制、施工过程中造价管理、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核；委托人另行发包项目的施工图预算编制及审核、施工过程中造价管理（含工程进度款的审核、变更签证的价款审核）；结算审核等全过程造价咨询服务；驻场服务（协助委托人做好各项工作，要求派驻 1 名造价服务人员。）具体内容如下（包括但不限于）：

1. 工程概算及 EPC 工程总承包控制价编制、施工过程中造价管理、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核：

- （1）协助委托人完成工程概算编制；
- （2）编制 EPC 工程总承包控制价编制；
- （3）施工过程中造价管理；
- （4）施工图预算编制及审核；
- （5）完成 EPC 工程总承包工程结算，并报造价审定部门审核；
- （6）完成项目后评估及项目建设经济指标编制工作。

2. 委托人另行发包项目：基坑支护、土石方工程及桩基础工程、精装修工程、园林景观工程、电梯工程等全过程造价咨询服务：

- （1）施工图预算编制及审核；
- （2）计算主要材料的抽量及类比分析，审核主要材料价差调整；
- （3）各阶段的比选方案的经济测算；
- （4）完成工程结算，并报造价审定部门审核；
- （5）完成项目后评估及项目建设经济指标编制工作。

### 3.驻场服务:

(1) 参与项目管理过程与成本管理相关的会议,配合招投标答疑,审核工程进度款,变更及合同争议索赔的鉴定与索赔,参与图纸会审并提出合理化建议(如有需要,项目负责人需要参与);

(2) 根据委托人要求,协助委托人做好专项工程招标工作。

#### (二) 全过程造价咨询范围:

全过程造价咨询工作范围含各专业工程,包括但不限于:

土建与装饰工程、安装工程、室外工程、标识、标线、标牌工程、其他与本项目相关的其他专业工程。

其中:基坑支护、土石方及桩基础工程、电梯工程、精装修工程、园林景观工程等属于委托人另行发包项目;委托人另行发包项目均属暂定,委托人保留相应的调整权限。

#### (三) 本项目各项参数指标:

序号	参数名称		参数指标	备注
1	总建筑面积		197696m <sup>2</sup>	按《工程规划许可证》载明的总建筑面积结算
2	委托人另行发包项目(+基坑支护、土石方及桩基础工程)建安工程费		51197万元	按最终的建安工程费结算价作为取费基数结算
3	驻场要求	驻场时间	36个月	按实结算
		人员数量	1人	□3-5年(含5年) ■5年以上

### 二、咨询服务类别:

A类: 建设项目可行性研究投资估算:

☐ 编制

☐ 审核

☐ 项目经济评价

B类:

☐ 建设工程概算编制(审核)

☐ 建设工程预算编制(审核)

☐ 建设工程结算编制(审核)

C类:

☐ 建设工程招标工程量清单及标底编制(审核)

☐ 建设工程招标准底编制(审核)

D类:

☐ 工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔。

E类:

☐ 编制工程造价计价依据及对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料等。

F类:

☒ 全过程造价咨询。

其他:   /  

三、咨询酬金:

☐ 1、以咨询工程总造价为基数,费率为\_\_\_\_%,咨询工程总造价暂定为\_\_\_\_元人民币,咨询酬金暂定为:

(小写)不含税价人民币:\_\_\_\_元,增值税人民币:\_\_\_\_元,增值税率:\_\_\_\_%,含税价人民币:\_\_\_\_元。

(大写):不含税价人民币:\_\_\_\_,增值税人民币:\_\_\_\_,含税价人民币:\_\_\_\_元。

☐ 2、编制工程预算或标底的,咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成:

基本酬金=咨询工程总造价×费率,费率为\_\_\_\_%;

浮动酬金=咨询工程总造价×费率×咨询评价表(见合同附表1-2)的总得分率,费率为%;

咨询工程总造价暂定为元人民币,基本酬金与浮动酬金合计最高可能(最高可能即咨询评价表的总得分率为100%的情况)的咨询酬金暂定为:

(小写)不含税价人民币:元,增值税人民币:元,增值税率:\_\_\_\_%,含税价人民币:元。

(大写):不含税价人民币:,增值税人民币:,含税价人民币:元。



[ ] 3、编制工程预算或标底的，咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率，费率为\_\_\_%；

浮动酬金=各施工单位投标总造价的平均值×费率×咨询评价表（见合同附表 1-2）  
的总得分率，费率为\_\_\_%；

各施工单位投标总造价暂定为\_\_\_元人民币，基本酬金与浮动酬金合计最高可能（最高可能即咨询评价表的总得分率为 100%的情况）的咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[ ] 4、以工程造价核减额为基数，费率为\_\_\_%，咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[ ] 5、以钢筋抽量吨数为基数，费用为\_\_\_元/吨，咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[ ] 6、固定酬金，本项咨询服务酬金为：

（小写）不含税价人民币：元，增值税人民币：元，增值税率：\_\_\_%，含税价人民币：元。

（大写）：不含税价人民币：，增值税人民币：，含税价人民币：元。

[✓] 7、采用全过程造价咨询：

根据深圳市人才安居集团有限公司 2020-2021 年度造价咨询预选供应商库招标文件约定，预选中标下浮率即为本项目中标下浮率，本项目不另行报价。预选中标下浮率为：  
20%。

本项目咨询酬金依据《深圳市人才安居集团有限公司 2020-2021 年度造价咨询预选供应商库预选招标子工程计费标准》计算：

本项目全过程造价咨询费=（1-中标下浮率）×（工程概算及 EPC 工程总承包控制价编制、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核服务费+驻场费用+委托人另行发包项目全过程造价咨询服务费）。

总咨询酬金暂定为：（小写）不含税价人民币：2265522.57元，增值税人民币：135931.35元，增值税率：6%，含税价人民币：2401453.92元。

（大写）不含税价人民币：贰佰贰拾陆万伍仟伍佰贰拾贰元伍角柒分，增值税人民币：壹拾叁万伍仟玖佰叁拾壹元叁角伍分，含税价人民币：贰佰肆拾万零壹仟肆佰伍拾叁元玖角贰分。

若国家政策导致增值税税率发生变化的，不含税价款保持不变，合同未执行部分含税价按不含税价及变化后的税率执行。

其中：

（1）工程概算及EPC工程总承包控制价编制、结算编制及相关指标分析、施工图预算编制及审核服务费，暂定39.840576万元（下浮后）。

（2）驻场费用，要求派驻1名造价服务人员（从事造价咨询工作时间5年以上），暂定驻场时间36个月，该部分暂定50.4万元（下浮后）。

（3）委托人另行发包项目（+基坑支护、土石方及桩基础工程）全过程造价咨询服务费，暂定149.904816万元（下浮后）。

注：取费基数为委托人另行发包项目基坑支护、土石方工程及桩基础工程24973万元，精装修工程23426万元、园林景观598万元、电梯工程1500万元，入户门工程700万元，该部分取费基数暂定为51197万元。

（4）咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成，其中基本酬金占70%，浮动酬金占30%。浮动酬金的具体计算方式详见本合同专用条件第二十一条。

（5）如遇施工期延长，导致咨询服务时间超出合同约定的时间1月以内的，咨询费用不予调整；超出合同约定的时间1月以上的，超出部分按合同中专用条件的约定进行调整。

[√] 8、其他：    。

#### 四、咨询成果要求：

1. 咨询人编制或审核的概算应客观全面，反应市场真实水平，具体要求详见专用条款。
2. 咨询人应按委托人要求，在规定的时间内完成施工图预算的编制与审核。
3. 咨询人所提交的工作成果必须达到委托人的要求，文字清晰整齐，计算底稿必须条理清楚、步骤清晰，具有可复查性；向委托人提供的咨询成果必须经咨询人的项目负责人签字确认并加盖公章。



4. 满足委托人要求的成本数据指标分析。
5. 咨询人由义务向委托人汇报编制的成果,说明文件编制方法和各项经济技术指标,并提供计算底稿、相应的电子文件。
6. 采用全过程造价咨询的项目可以采用二审机制,咨询人审价完成后,由委托人成本人员进行价格二次复审。委托人可以委托其他咨询人对咨询成果进行抽查、复查。
7. 咨询人提交的咨询业务成果须经过委托人审批,但这种审批不免除咨询人应承担的在以后发现的该业务成果质量问题导致的责任。

五、下列文件均为本合同的组成部分:

- 1、本协议书;
- 2、建设工程造价咨询合同通用条件;
- 3、建设工程造价咨询合同专用条件;
- 4、建设工程造价咨询合同执行中共同签署的补充与修改文件。

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

七、委托人同意按照本合同规定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

八、本合同的咨询业务自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日开始实施,咨询人至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日应完成并提交咨询业务成果。

九、本协议书条款前带“[ ]”的为针对不同项目的特定条款,用“√”选择者方为本项目适用条款。

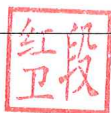
十、本合同正本一式贰份,双方各执壹份,副本叁份,委托人执叁份,咨询人执壹份,具有同等法律效力,送\_\_\_\_市住房和城乡建设局备案\_\_\_\_份。

委托人:

住所:

邮编:

法定代表人或其授权代理人:



咨询人:

住所:

邮编:

法定代表人或其授权代理人:



纳税人识别号：

纳税人识别号：

开户银行：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

合同签订地点：深圳

合同签订时间：2020年 11 月 16 日

## 建设项目工程造价书

工程名称: 罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目

设计采购施工总承包 (EPC)

建设单位: 深圳市罗湖人才安居有限公司

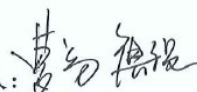
设计单位: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

建筑面积: 177595.37 M<sup>2</sup> 结构/层数:

单方造价: RMB 3668.64 元/m<sup>2</sup>

总 价: RMB 651,533,994.76 元

总价大写: 陆亿伍仟壹佰伍拾叁万叁仟玖佰玖拾肆元柒角陆分

编制人: 

证书编号:



复核人: 

证书编号:

批准人: 

证书编号:



编制单位: 深圳市欣广拓工程造价咨询有限公司

编制时间: 二〇二二年七月十三日

