

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：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

日期：2025年03月10日

## 业绩清单一览表

投标人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

序号	工程项目名称	项目类型	合同金额	合同服务类别（预算、结算、全过程造价等）	合同签订日期或符合要求的证明材料中最近日期	工程所在地
1	西丽综合交通枢纽工程造价咨询项目	公共建筑	2615.55	全过程	2023.12.1	深圳市南山区
2	昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期（B包）全过程造价咨询	住宅	831.807142	全过程	2023.4.25	深圳市坪山区
3	大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区城市更新单元项目（全过程造价咨询）	住宅	1227.352404	全过程	2023.6.20	深圳市大鹏新区
4	新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新项目	住宅	535.1291	全过程	2022.5	深圳市宝安区
5	合正地产福城街道田背工业区城市更新项目05地块工程造价咨询全过程服务	综合体	594.3915	全过程	2021.6	深圳市龙华区
6	坂田南学校新建工程造价咨询	公共建筑	506.08	全过程	2022.3	深圳市龙岗区
7	深圳医学科学院及深圳湾实验室院区永久场地一体化建设项目	公共建筑	529.67	全过程	2023.7	深圳市光明新区
8	深港科技创新合作区深方园区首批项目（B105-0042、B105-0119）全过程造价咨询服务	城市综合体	600	全过程	2022.3	深圳市福田区
9	深圳南天电力（暂定名）项目全过程造价咨询服务	住宅	417.74	全过程	2021.11	深圳市福田区
10	太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询	城市综合体	360.2225	全过程	2022.2	深圳市宝安区

注：按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并按要求附上相关证明材料。本表内容须与资信标中《投标人相关项目业绩表》、业绩文件中《业绩清单一览表》内容一致，如不一致，以此表为准。

1、西丽综合交通枢纽工程造价咨询项目

# 西丽综合交通枢纽工程造价咨询项目 服务合同

合同编号：STJS-0434/2023

委托人：深圳市地铁集团有限公司

咨询人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

2023 年 12 月



## 第一部分 合同协议书

委托人：深圳市地铁集团有限公司

咨询人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述工程的造价咨询事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1.工程名称：西丽综合交通枢纽工程；

2.建设地点：广东省深圳市；

3.建设规模：深圳市西丽综合交通枢纽位于深圳市中心城区，地处南山区中北部片区、既有平南铁路西丽货运站所在地。北接留仙洞战略性新兴产业总部基地，南临南山科技园北区，是深圳市南山区科技创新轴的重要链接点。项目位于南坪快速路、南海大道、茶光路、沙河西路围合区域，东西长约 2300m、南北宽约 590m，面积 1.36km<sup>2</sup>，是深圳市西部、城市规划的“前海中心”腹部。

根据深圳市城市总体规划及深圳枢纽总图规划，西丽站拟建设成为枢纽第三大客运站，站址区位条件优越，又很好地契合了深圳市城市规划发展，与城市打造多中心之一的“前海中心”相适应，能互相融合，互促发展，相得益彰。

根据规划，西丽综合交通枢纽将引入赣深客专、深茂铁路、深汕铁路、深南高铁 4 条高铁，深惠城际、深莞城际 2 条城际和轨道 13、15、27、29 号线 4 条城市轨道交通，与其他城市公共配套设施、城市道路、慢行系统一同构筑城市空间。为实现枢纽交通功能，枢纽将配套建设公交场站、出租车场和社会车停车场。同时，为打通南北向交通联系、连通科苑北路和同发路，需实施科苑路隧道工程，下穿铁路站场。

4.投资金额：工程项目投资约 135 亿元。

### 二、造价咨询服务工程范围及服务内容

1.造价咨询服务工程范围：

(1) 招标范围：

深圳市西丽综合交通枢纽位于深圳市中心城区，地处南山区中北部片区、既有平南铁路西丽货运站所在地。北接留仙洞战略性新兴产业总部基地，南临南山科技园北区，是深圳市南山区科技创新轴的重要链接点。项目位于南坪快速路、南海大道、茶光路、沙河西路围合区域，东西长约 2300m、南北宽约 590m，面积 1.36km<sup>2</sup>，是深圳市西部、城市规划的“前海中心”腹部。

根据深圳市城市总体规划及深圳枢纽总图规划，西丽站拟建设成为枢纽第三大客运站，站址区位条件优越，又很好地契合了深圳市城市规划发展，与城市打造多中心之一的“前海





中心”相适应，能互相融合，互促发展，相得益彰。

根据规划，西丽综合交通枢纽将引入赣深客专、深茂铁路、深汕铁路、深南高铁4条高铁，深惠城际、深莞城际2条城际和轨道13、15、27、29号线4条城市轨道，与其他城市公共配套设施、城市道路、慢行系统一同构筑城市空间。为实现枢纽交通功能，枢纽将配套建设公交场站、出租车场和社会车停车场。同时，为打通南北向交通联系、连通科苑北路和同发路，需实施科苑路隧道工程，下穿铁路站场。

## （2）服务内容

西丽综合交通枢纽工程的初步设计阶段、招标阶段、实施阶段及结算阶段的造价咨询服务工作。

**特别提醒：**受政府规划及其他因素影响，招标人将有可能对上述范围进行调整，中标人需接受。

2. 咨询人提供的工程造价咨询服务的具体内容：

### （1）初步设计阶段

负责审核初步设计概算并形成书面报告（根据发放的任务委托单和确认书，确定服务范围和计费基数）。

### （2）招标阶段

①负责编制招标工程量清单、招标控制价，协助招标人跟进招标控制价的政府评审工作，对比概算或投资估算情况进行经济指标分析确保投资可控。（根据发放的任务委托单和确认书，确定服务范围和计费基数）。

②分析各类招标项目投标报价的合理性；对投标文件进行清标分析并形成报告（如需清标）：

### （3）实施阶段

①负责工程量清单更新的编制或审核（根据发放的任务委托单和确认书，确定服务范围和计费基数）。

②负责变更、签证和索赔费用预算的编制或审核，（根据任务委托单和确认书确定的范围和基数计费）。

### （4）结算阶段

负责过程结算、结算编制或审核（若变更、签证和索赔无需编制预算价，则纳入结算一并审核），负责配合委托人完成政府结算评审、审计等工作（根据任务委托单和确认书确定的范围和基数计费）。

### （5）协助委托人投资控制及合同管理

#### ①投资控制

a. 配合委托人编制概算推进计划，并督促落实；审核概算编制办法及概算，对概算指标进行分析，配合委托人概算申报工作，督促及审核批复版概算。



b. 结合概算编制及审批情况，在施工图预算或招标控制价编制过程中提出限额设计审查意见。依据初步设计概算，结合工程实际和历史经验指标数据，确定分项概算控制目标。根据委托人成本管控体系，形成专题成本控制策划及成本控制目标报告。完成招标结果后与投资控制目标成本的对比分析及招投标情况后评估，提供专项分析报告。

c. 根据招标策划或合同约定完成概算分劈；配合招标相关工作，分析各类招标项目投标报价合理性，对投标文件进行清标分析并形成报告。

d. 订立投资控制的实施流程，跟踪合同实际履行情况，对合同管理中存在的风险进行提醒和分析，结合成本控制目标按季度对成本控制情况进行过程评价并形成专项报告。出现重大方案调整时，应动态分析偏差原因，形成专题报告后，调整成本控制目标。

e. 提出工程设计、施工方案的优化建议，多方案工程进行技术经济比选，提出投资控制审查意见。

f. 结算完成后，对比策划和目标对项目成本控制进行后评价，并形成专题报告。

g. 配合竣工决算。

#### ②合同管理

a. 参与招标计划和招标文件的编制，协助委托人完成投标文件澄清、合同谈判及签订。

b. 协助委托人完成各类非招标项目的合同谈判、合同文本编制及合同签订。协助委托人收集招标项目供应商信息，建立供应商数据库。

c. 建立招标及合同台账。

d. 负责计量支付审核；根据委托人安排不定期对现场计价的真实性进行核查。建立支付台账，及时更新，按季度提交支付风险分析报告。

e. 配合委托人完成施工过程的工程变更、工程签证和工程索赔的处理；对实施过程中的工程变更进行控制，建立变更台账，按季度提交变更风险分析报告。

f. 配合委托人结算推进计划，指导申报结算资料，跟进结算完成进度，更新结算计划和完成情况，定期组织结算会议，起草会议纪要。配合委托人完成各项审计工作。

#### ③实施方案及月报

根据合同内容完成本项目咨询实施方案，结合实施方案按月编制咨询任务完成月报。

#### ④档案管理

项目所有资料采用电子文件（原件扫描件）归档。

需配合招标人进行招标控制价等询价工作，协助审核相关招标控制价编制及其他工作。

上述第（5）“协助委托人投资控制及合同管理”中的相关工作不单独计算费用，费用已包含在上述四个阶段的费用中。

### 三、服务期限

本合同约定的工程造价咨询服务期限为：发出中标通知书之日起至完成本项目财务决算工作为止。（暂定6年，具体以完成本合同所有咨询任务并至本项目完成决算工作为止）



**四、质量标准**

工程造价咨询成果文件应符合：委托人发布的咨询服务标准及现行的计价标准和规范（含履约期间后续更新）。

**五、签约合同价**

1. 本咨询服务合同价格形式为费率合同。

2. 本合同酬金签约合同价为：大写金额：人民币贰仟陆佰壹拾伍万伍仟伍佰元整，小写金额：¥26155500.00 元，含暂列金额：200 万元。其中，不含税价为：24675000 元；增值税税额为：1480500 元，增值税税率 6%。

序号	咨询阶段	收费基数	造价咨询收费基数暂定金额（万元）或数量	费率或单价	咨询费（万元）
一	造价编制或审查				
1	初步设计阶段	概算审查	项	1	108.00 万元
2	招标阶段	编制招标控制价（含工程量清单）	经招标人确认的招标控制价或预算价	926400	0.8‰
3	实施阶段	工程量清单更新	经招标人确认的清单更新价	720510	0.56‰
		编制或审核变更、签证和索赔费用	经招标人确认的预算价	35200	0.48‰
4	结算阶段（含变更、签证及索赔）	结算审核	经政府评审的工程造价	939500	0.72‰
		效益收费	监理审核（若无监理审核按照承包商申报）结算价与招标人确定的结算价的差额。	58700	0.8‰
二	暂列金额		/	/	200 万元
三	合 计		/	/	2615.55

3. 本合同最终结算价不超过合同约定范围内政府批复概算工程费用（含前期）的 3%，且以合同约定的评审机构评审结果作为结算的最终结果和支付依据。

**六、项目负责人**

咨询人的项目负责人：赛绪志，注册造价师证书及证号：一级注册造价工程师、建



[造]11014400011011。

## 七、合同文件组成及优先顺序

组成合同的各项文件应互相解释，互为说明，本合同文件组成及解释合同文件的优先顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 投标函及附录；
- (4) 专用合同条款；
- (5) 通用合同条款；
- (6) 任务大纲；
- (7) 价格清单；
- (8) 其他合同文件。

如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处，以上述文件的排列顺序在先者为准；同一内容的文件以最新签署的为准。合同履行中形成的有关变更、洽商、备忘录或补充协议等，均构成合同文件的组成之一，应视其内容与上述合同文件的关系确定解释顺序。

## 八、合同双方承诺

1. 委托人向咨询人承诺，按照本合同约定的期限和方式支付酬金及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

2. 咨询人向委托人承诺，按照本合同的约定服务范围和工作内容完成造价咨询服务工作，并确保工作成果符合本合同约定的质量标准，并履行本合同所约定的全部义务。

## 九、联合体（本合同不适用）。

1. 本合同款项支付，委托人将每一次应付款项支付到咨询人指定账户。
2. 联合体各成员由于职责分工不明所导致合同价款和有关费用的分割以及内部的风险、责任与委托人无关，并绝不因此向委托人提出索赔。

## 十、合同生效与终止

本合同协议书经合同双方盖章，且由双方法定代表人或其授权代表签字后成立。合同成立后开始生效，在双方履行完毕合同约定的权利义务时，本合同自行终止。

## 十一、风险理解与提示

1. 委托人遵循公平原则确定合同双方之间的权利和义务，提请咨询人注意是否存在免除或者减轻委托人责任等与咨询人有重大利害关系的条款；如在存在上述条款，提请咨询人注



意应在 ☒ 投标文件递交 ☐ 合同签订之前与委托人进行沟通，委托人将给予说明。

2. 咨询人如在上述规定时间之前，未对合同条款提出异议，视为委托人已经履行对合同条款的提示和说明义务；合同履行期间或争议解决时，咨询人不得以此理由主张合同任一条款不属于合同的组成内容。

## 十二、合同份数

本合同正本一式 贰 份，副本一式 贰拾 份，其中委托人执正本 壹 份，副本 拾肆 份，咨询人执正本 壹 份、副本 陆 份；正本、副本均具有同等法律效力，若正本、副本之间不一致时，以委托人持有的正本为准。





(本页无正文)

委托人(盖章):	深圳市地铁集团有限公司	法定代表人或授权代表:	贾科之印
住 所:	深圳市福田区莲花街道福中一路 1016 号地铁大厦		
电 话:	0755-23992674	传 真:	0755-23992555
开户银行:	招商银行深圳分行益田支行	开户全名:	深圳市地铁集团有限公司
账 号:	755904924410506	邮政编码:	518026

合约部门经办人及电话: 张路 0755-82769525 合约部门审核人: 李 江

咨询人(盖章):	深圳市永达信工程造价咨询有限公司	法定代表人或授权代表:	曹新宇印
住 所:	深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期 B 座 1408		
统一信用代码:	91440300715289653K	电 话:	0755-83433600
邮箱:	543821428@qq.com	传 真:	0755-83433600
开户银行:	招商银行深圳车公庙支行	开户全名:	深圳市永达信工程造价咨询有限公司
账 号:	813882349710001	邮政编码:	518000
经办人:	王文武	经办人电话:	15807554441

合同签署地点: 深圳市福田区

时 间: 2023 年 12 月 1 日



## 中标通知书



## 中标通知书

深圳市永达信工程造价咨询有限公司：

深圳市建材交易集团有限公司组织招标的西丽综合交通枢纽工程造价咨询项目评标、定标工作已经结束，根据招标投标的有关法律、法规、规章和本项目招标文件的规定，确定你单位为本招标项目的中标人。

中标项目（标包）名称：西丽综合交通枢纽工程造价咨询项目

中标价：（含税价）

大写：贰仟陆佰壹拾伍万伍仟伍佰元整

小写：26,155,500.00 元

请贵单位自中标通知书发出之日起三十日内，按照招标文件和投标文件订立书面合同。

特此通知。



深圳市建材交易集团有限公司

法定代表人（签字或印章）

2023年9月25日



附件5：本项目人员一览表

三、拟投入本项目的人员一览表

序号	姓名	职称	执业资格证书号	注册证书号	备注
1	龚绪志	正高级工程师	NO. 41980135	建[造]11014400011011	项目经理
2	曹新宇	高级工程师	NO. 0011798	建[造]11014400010885	土建技术负责人
3	代佳	高级工程师	ZA00122907	建[造]14144200011847	安装技术负责人
4	欧德福	高级工程师	NO. 0022174	建[造]11024400018541	现场目负责人
5	张 艳	经济师	NO. 0011602	建[造]11024400018451	土建造价工程师
6	李祖华	高级工程师	NO.0037532	建[造]11034400011837	土建造价工程师
7	王劲超	工程师	20201004544000002074	建[造]11214400009187	土建造价工程师
8	易晚兴	工程师	20211004544000001392	建[造]14224400014681	安装造价工程师
9	吕 慧	经济师	20211004544000001488	建[造]14224400014624	安装造价工程师
10	王文武	高级工程师	粤 120001405	\	土建造价工程师
11	林毅安	高级工程师	粤 120001443	\	土建造价工程师
12	孟克杰	高级工程师	2020985445499851440201002352	建[造]21214400001636	土建造价工程师
13	罗加达	助理工程师	2020985445499851440201003032	建[造]24214400000951	安装造价工程师
14	朱月明	助理工程师	20211004544000001852	建[造]11224400015345	驻场土建造价工程师
15	陈莹莹	助理工程师	2022985446269851440201000694	建[造]24234400010879	驻场安装造价工程师

(本项目配备人员最多不超过 15 人)





# 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408室

电话：83433600 83433606 邮编：518040

## 西丽综合交通枢纽工程施工总承包 I 标

### 招标控制价报告书

2023-合[2023-临-SZ1]-A-5-5

委托单位：深圳市地铁集团有限公司

层数 / 栋数：

工程名称：西丽综合交通枢纽工程施工总承包 I 标

结构形式：

建筑面积：

编制造价：3647648828.81 元

建设单位：深圳市地铁集团有限公司

施工单位：

深圳市永达信工程造价咨询有限公司

[资质证书等级：甲级；证书编号：甲 190544000846]

编制人：张树津  
张树津



审核人：



法定代表人或其授权人：

审定人：



报告日期：2023 年 12 月 4 日

# 标底公示表

(此表限评标工程)

工程名称	西丽综合交通枢纽工程施工总承包 I 标
审定造价	3647648828.81 元
投标报价上限	<p><b>一、工程量清单计价部分:</b></p> <p>1、西丽综合交通枢纽 I 标主体工程:投标报价上限为 2681971681.82 元,其中不可竞争费用 231711279.81 元(安全文明施工费 81711279.81 元、暂列金额 150000000.00 元)。</p> <p>2、西丽综合交通枢纽 I 标创科路隧道工程:投标报价上限为 81306874.53 元,其中不可竞争费用 6751957.63 元(安全文明施工费 2251957.63 元、暂列金额 4500000.00 元)。</p> <p>3、西丽综合交通枢纽 I 标石鼓路隧道工程:投标报价上限为 187326767.15 元,其中不可竞争费用 15389477.69 元(安全文明施工费 5389477.69 元、暂列金额 10000000.00 元)。</p> <p>4、西丽综合交通枢纽 I 标科苑路隧道工程:投标报价上限为 341496668.87 元,其中不可竞争费用 27867749.16 元(安全文明施工费 9867749.16 元、暂列金额 18000000.00 元)。</p> <p><b>二、前期工程项目</b></p> <p>1、西丽综合交通枢纽交通疏解工程(含路灯改迁及恢复工程)XL601 标段:</p> <p>(1) 路灯工程: 投标报价下浮率上限为 13.37%。</p> <p>(2) 交通设施及交通监控工程: 投标报价下浮率上限为 17.12%。</p> <p>(3) 道路工程: 投标报价下浮率上限为 12.65%。</p> <p>2、西丽综合交通枢纽给排水管线改迁及恢复工程 XL602 标段:投标报价下浮率上限为 11.07%。</p> <p>3、西丽综合交通枢纽中低压燃气改迁及恢复工程 XL603 标段:投标报价下浮率上限为 8.78%。</p> <p>4、西丽综合交通枢纽零星拆迁及恢复工程 XL605 标段: 投标报价下</p>

深圳市建设工程交易服务中心制:

	浮率上限为 14.41%。
投标报价下限	
安全文明措施费	99220464.29 元
截标时间(经窗口确定)	年 月 日
经办人签名	
备注: 审定造价由以下部分组成: <b>一、工程量清单计价部分:</b> 1、西丽综合交通枢纽 I 标主体工程审定造价:2954222837.60 元,其中不可竞争费用 231711279.81 元(安全文明措施费 81711279.81 元、暂列金额 150000000.00 元)。 2、西丽综合交通枢纽 I 标创科路隧道工程审定造价: 89590754.18 元,其中不可竞争费用 6751957.63 元(安全文明措施费 2251957.63 元、暂列金额 4500000.00 元)。 3、西丽综合交通枢纽 I 标石鼓路隧道工程审定造价: 206430910.42 元,其中不可竞争费用 15389477.69 元(安全文明措施费 5389477.69 元、暂列金额 10000000.00 元)。 4、西丽综合交通枢纽 I 标科苑路隧道工程审定造价: 376344326.61 元,其中不可竞争费用 27867749.16 元(安全文明措施费 9867749.16 元、暂列金额 18000000.00 元)。 <b>二、前期工程项目:</b> 1、西丽综合交通枢纽交通疏解工程(含路灯改迁及恢复工程)XL601 标段: 合同暂定价 8860000.00 元。 2、西丽综合交通枢纽给排水管线改迁及恢复工程 XL602 标段: 合同暂定价 10100000.00 元。 3、西丽综合交通枢纽中低压燃气改迁及恢复工程 XL603 标段: 合同暂定价 100000.00 元。 4、西丽综合交通枢纽零星拆迁及恢复工程 XL605 标段: 合同暂定价 2000000.00 元。	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>中华人民共和国一级注册造价工程师 <b>赛绪夜</b> B11014400114011 深圳市永达信工程造价咨询有限公司 有效期至:2025年12月31日</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>招标人: (盖章) 日期:</p> </div> </div>	

说明:

- 1、本表应与审计中心审定标底或委托咨询公司审定的标底一致,在标底公示时须一同交 11、12 号窗口;
- 2、截标时间应在会议安排时经窗口确定。

深圳市建设工程交易服务中心制:



## 2、昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期（B包）全过程造价咨询

# 深圳市地铁集团有限公司

地址：深圳市福田区福中一路1016号 电话：0755-23992600 传真：0755-23992555 邮编：518026

## 中标通知书

致投标人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

承担项目：昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期（B包）全过程造价咨询

贵公司于2023年3月16日提交了上述项目的投标文件。依照《中华人民共和国招标投标法》和昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期全过程造价咨询招标文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的投标文件已被我公司接受，中标价为（人民币）捌佰叁拾壹万捌仟零柒拾壹元肆角贰分（小写：RMB8318071.42元）。确定贵公司为昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期（B包）全过程造价咨询中标单位。

请做好签署合同的准备。

深圳市地铁集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

2023年4月11日

昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期  
(B包) 全过程造价咨询

合同编号: STZY-0241/2023

甲方: 深圳市地铁集团有限公司  
乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司



二〇二三年



## 第一部分 合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）通过公开招标选择深圳市永达信工程造价咨询有限公司（以下简称“乙方”）承担昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期（B包）全过程造价咨询工作。

一、本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、本合同文件组成及解释顺序：

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 合同条款；
4. 投标函；
5. 造价咨询任务单；
6. 招标文件、投标文件及其澄清文件（如果有）。

三、上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在前者为准。

四、本合同暂定含税总价款为 8318071.42 元（大写：捌佰叁拾壹万捌仟零柒拾壹元肆角贰分），其中不含税价款 7847237.19 元，增值税税额为 470834.23 元，增值税税率 6%（合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整）。最终结算价按甲方发放的任务单和合同条款第五条计取。

五、服务期限：自合同签订之日起至本合同全部工作完成之日止。

六、乙方保证全部按照本合同规定向甲方提供成果和服务。甲方付款前乙方需提供等额的增值税专用发票，如果乙方不能提供等额合法发票，甲方有权拒绝支付。

七、因本合同产生的一切争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

八、合同份数，本合同一式两份，甲乙双方各执壹份，均具有同等法律效力。



九、本协议自双方签字盖章之日起生效。

甲方(盖章):		法定代表人 或授权代表:	
住 所:	深圳市福田区福中一路 1016号地坑	传 真:	0755-23992555
电 话:	0755-22992600	开户全名:	深圳市地铁集团有限公司
开户银行:	招商银行深圳分行益田 支行	邮政编码:	518026
账 号:	755904924410506	项目主管部门 审核人:	徐晓东
项目主管部门经办 人及电话:	林浩斌 13602678367	合约部门审核 人:	刘天晨
合约部门经办人及 电话:	舒楠楠 89986573		
乙方(盖章):		法定代表人 或授权代表:	
住 所:	深圳市福田区沙头街道 天安社区泰然四路天安 创新科技广场一期B座	传 真:	0755-83433728
电 话:	0755-83433600	开户全名:	深圳市永达信工程造价 咨询有限公司
开户银行:	中国建设银行股份有限 公司深圳泰然支行	邮政编码:	518040
账 号:	44250100003900001777	承包商经办人 电话:	15989861423
承包商经办人:	冷剑		
合同签署地点:	深圳		
时 间:	2023年4月25日		



第二部分 中标通知书

深圳公共资源交易中心

深圳交易集团

深圳公共资源交易中心

深圳交易集团

中标通知书

标段编号: 2208-440310-04-01-316580004001

标段名称: 昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期全过程造价咨询

建设单位: 深圳地铁置业集团有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司; 深圳市宏华明工程造价咨询事务所(特殊普通合伙); 国众联建设工程管理顾问有限公司

中标价: 2147.038368万元(2147.038368万元(国众联建设工程管理顾问有限公司中标价: 503.107378万元; 深圳市永达信工程造价咨询有限公司中标价: 831.80714万元; 深圳市宏华明工程造价咨询事务所(特殊普通合伙)中标价: 812.12385万元。))

中标工期: 自合同签订之日起至全部工作内容完成之日止。

项目经理(总监): -----

本工程于 2023-02-24 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, 2023-04-11 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):

招标人(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):  
日期: 2023-04-17

3

19



# 深圳市地铁集团有限公司

地址：深圳市福田区福中一路1016号 电话：0755-23992600 传真：0755-23992555 邮编：518026

## 中标通知书

致投标人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

承担项目：昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期(B包)全过程造价咨询

贵公司于 2023 年 3 月 16 日提交了上述项目的投标文件。依照《中华人民共和国招标投标法》和昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期全过程造价咨询招标文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的投标文件已被我公司接受，中标价为（人民币）捌佰叁拾壹万捌仟零柒拾壹元肆角贰分（小写：RMB8318071.42 元）。确定贵公司为昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期(B包)全过程造价咨询中标单位。

请做好签署合同的准备。

深圳市地铁集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

2023 年 4 月 11 日



### 第三部分 合同条款

甲方：深圳市地铁集团有限公司

乙方：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

通过公开招标，由深圳市地铁集团有限公司（以下简称“甲方”）选择（以下简称“乙方”）承担 昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期(B包)全过程造价咨询服务工作。根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章的规定，结合该工程的具体情况，经充分协商，签署本合同。

#### 第一条 服务的工程范围

项目概况：昂鹅车辆段上盖综合开发项目位于坪山区秀沙路、李屋路和昂鹅路之间的昂鹅车辆段盖板上。本项目是地处坪山区昂鹅车辆段盖上的大体量住宅综合项目。本项目暂分为三宗地及融资范围学校用地出让，已出让的用地为一期宗地、二期宗地，三期宗地尚未获取。

项目宗地一期共计两个地块（8-14-02 和 8-14-03 地块），总用地面积约 19 万 m<sup>2</sup>，计容建面约 50 万 m<sup>2</sup>，其中住宅建面 409914m<sup>2</sup>，商业 2830m<sup>2</sup>，幼儿园 10200m<sup>2</sup>。文化活动室 2000m<sup>2</sup>，社区菜市场 1500m<sup>2</sup>，盖上车库核增面积约 35 万平米，架空层（地上核增）约为 2 万平米。

项目宗地二期共计三个地块（8-14-05，8-15-01 和 8-16-01），总用地面积约 12 万平米（盖上 5 万平米，白地约 7 万平米）。计容总建筑面积约 42 万平米。其中，住宅约 20 万平米，商业 1.4 万平米，架空车库 5.6 万平米，小学 6.5 万平米以及绿地。

#### 分宗情况 | 地铁融资地块分三宗出让

分三宗地出让：

用地面积 (m <sup>2</sup> )	一期	二期	三期	合计
二类居住用地	192237.39	36261.95	125128.97	353628.31
商业用地	-	15540.69	15836.48	31377.17
教育设施用地	-	33620.68	-	33620.68
文体设施用地	-	-	13475.00	13475.00
绿地	-	35000.00	5525.05	40525.05
轨道交通用地	-	-	12801.10	12801.10
城市道路用地	-	55926.18	113783.18	169709.36
合计	192237.39	176349.50	286549.78	655136.67

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	一期	二期	三期	合计
住宅量	409914	203320	676372	1289606
商业量	2830	14260	52710	69800
计规定建筑面积	670	510	1470	2650
配套设施	14420	71215	25200	110835
合计	427834	269305	755752	1472891
核增建筑面积	-	215039	130164	419160.2
合计	-	642873	419469	1174912

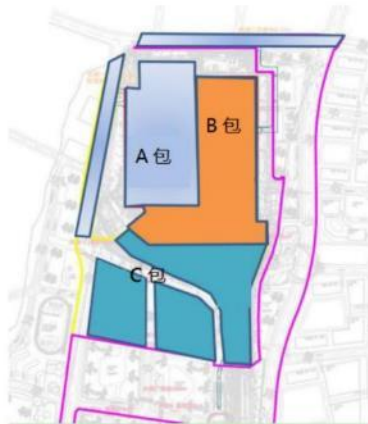


根据本项目的建筑体量、平面布局及项目开发时序的要求，本项目全过程造价咨询服务分为3个包：

A包：昂鹅项目8-14-02地块地上，项目总建筑面积约21.6万平方米，其中车库约14.8万平方米、住宅保障房及配套设施约17.7万平方米。包括23栋住宅楼、地上停车库、商业及公共配套设施、1所幼儿园、坡道桥及配建道路。

B包：昂鹅项目8-14-03地块地上，项目总建筑面积约46.5万平方米，其中车库约7.8万平方米、住宅保障房及配套设施约27.7万平方米。包括25栋住宅楼、地上停车库、商业及公共配套设施、1所幼儿园、坡道桥及配建道路、销售展示区约4000m<sup>2</sup>等。

C包：昂鹅项目8-14-05、8-16-01及8-15-01地块，项目总建面约41.9万平米，其中住宅及配套设施约30.6万平米，学校约8.7万平米，商业约1.6万平米，社区体育活动场地面积8000m<sup>2</sup>、公园儿童游戏场地面积约2000m<sup>2</sup>等。包含住宅、学校、商业及公共配套设施、匝道桥（为下廖路处连接盖板的市政通道）及配建道路等。



本合同服务范围：昂鹅车辆段上盖综合开发项目一期、二期（B包）范围内全过程造价咨询服务，包括但不限于各地块用地范围内所有专业工程以及红线外配套工程等全部内容。

## 第二条 造价咨询的内容

一、乙方提供的项目全过程（含精装）造价控制咨询，具体工作内容如下：

全过程造价咨询服务招标范围包括但不限于各地块用地范围内所有专业工程以及红线外配套工程等全部内容，（含精装修及批量精装修）。

（一）招标、预算、施工阶段



1. 协助甲方编制建安目标成本，配合甲方进行各项经济指标测算和分析，提出限额设计指标，并向甲方提出有关造价管理、成本优化及控制等方面的合理化建议，提供其他类似项目的工程技术经济指标。

2. 编制工程量清单（含模拟工程量清单编制及修订）、标底、控制价，对技术经济指标提出成本优化建议；

3. 协助甲方编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；

4. 施工合同签订后，根据甲方要求，对正式施工图进行清单更新和施工图预算编制，负责与施工单位核对并出具成果文件。

5. 甲方委托造价复审单位对上述成果文件进行审核，乙方参与核对并确认。

6. 项目进度款、验工计价审核。

7. 提供工程变更方案的测算，工程变更、签证及各类索赔的立项估算。

8. 负责工程变更、签证及各类索赔工程量清单和预算的编制，负责与施工单位核对；变更费用审核阶段，负责与施工单位/复审单位核对；参与甲方与施工单位变更签证洽商，协助甲方处理索赔事项；配合内外审计工作。

9. 对施工单位上报的合同外工程报价和材料报价进行审核，并提交成果文件，参与甲方与施工单位的洽商。

10. 参与监理方组织的询价或按甲方要求组织询价工作。

11. 项目施工过程中与造价相关的其他工作业务。

咨询服务范围包括各类甲方分包工程以及甲供材料等，提供有关工程造价信息资料和造价指标分析表等。

## （二）竣工结算阶段

1. 依据甲方规章制度、作业指引、模板格式的要求，编制和审核工程结算书，出具结算审核报告，与施工、复审单位核对确认，办理送审及配合深圳市财政投资评审中心、深圳市建设工程造价管理站等政府部门的审计工作。

2. 在甲方规定的时限协助办理并取得深圳市建设工程造价管理站出具的竣工结算审核表，其费用已在合同价中综合考虑，不再另计。

3. 项目竣工结算完成后，对整个项目发生的成本进行的全面的、系统的评价和分析总结，包括建安工程各项经济指标测算和分析等成本分析，形成成本后评估报告。

4. 建设过程中与工程结算相关的其他工作业务。





### （三）造价人员驻场要求

1. 乙方按甲方工作需要应派驻两名专职造价人员（一名专职造价人员在项目现场办公，一名专职造价人员在置业大厦办公）。

2. 在项目现场办公人员需完成现场成本管理工作及甲方安排的其他项目工作；在置业大厦办公人员需完成甲方指定安排成本管理工作及其他工作（具体工作由甲方人员指定，不限于该项目）。

#### 3. 派驻的造价人员要求：

（1）有 5 年及以上地产成本相关工作经验；

（2）派驻时间要求：一名项目现场驻场人员自合同签订之日起至现场全部成本管理工作完成之日止（派驻现场办公人员费用已包含在咨询费中，不另计算）；一名驻场人员原则上在置业大厦办公，具体驻场地址以甲方通知为准，驻场费用按实结算（派驻置业大厦办公人员费用按实际驻场时间乘以每月固定驻场单价进行结算）。

注：派驻置业大厦的专职造价人员需经甲方面试通过，一经面试通过，需按甲方公司考勤及工作制度进行考核。

（四）项目建设过程中有关造价相关的工作业务，具体任务应以按届时甲方正式所填发的“造价咨询任务单”（格式详见本合同附件）中所规定的内容及要求为准。甲方根据项目的需要，有权取消某个阶段的造价咨询工作。

甲方有权安排咨询公司提供服务范围内及服务范围外其他区域的零星工作，并出具成果文件，具体范围以招标文件及造价咨询任务单为准。

注：各阶段与其他造价咨询单位及施工方核实时，工作地点为甲方指定的地点。乙方与其他造价咨询单位及施工方均不直接对接，工程资料移交、意见反馈、澄清、补充及核定事宜均经由甲方成本人员单向传达与控制，对所涉及的内容与乙方形成过程备忘录。

## 第三条 造价咨询任务的委托

1、甲方将根据工程进展需要，以书面形式向乙方发出《造价咨询任务单》，乙方收到《造价咨询任务单》后，方可对列明的项目开展造价咨询工作。

2、若因委托工程的建设规模或使用功能的变化、开工、竣工日期的调整或本委托工程在施工期间暂停施工等情况，甲方可能对造价咨询工作完成时间做出相应调整，乙方不得因此要求调整咨询费用。

3、按照甲方相关考核管理办法，甲方对乙方造价咨询工作进行考核，甲方有权根据考核结果调整委托乙方的工作范围和内容或取消咨询业务甚至直接办理结算终止合同。



4. 甲方根据项目的需要，有权取消某个阶段的造价咨询工作。
5. 甲方有权另行委托其他造价咨询公司同步进行咨询服务或复审，且无需通知乙方，乙方需积极配合。

## 第四条 造价咨询的要求

### 一、进度要求

- 1、乙方应在下表规定的时间内完成委托项目的造价咨询任务并向甲方提交造价文件。

阶段名称	工作内容	工程造价	完成时间
预算阶段	工程量清单、招标控制价、预算编制	总承包工程	40 天
		其它专业工程 2000 万元以上	20 天
		其它专业工程 2000 万元以下(含 2000 万元)	10 天
	清单更新	总承包工程	60 天
		其它专业工程 2000 万元以上	30 天
		其它专业工程 2000 万元以下(含 2000 万元)	20 天
结算阶段	结算审核	2000 万元以下(含 2000 万元)	20 天
		2000 万元~1 亿元(含 1 亿元)	40 天
		1 亿元以上	60 天

- 2、上述工作时限如与甲方下达的《造价咨询任务单》不一致时，以《造价咨询任务单》规定的时限为准。如甲方未能在发出《造价咨询任务单》时提供相关资料，则乙方完成造价咨询工作的时间相应顺延。

- 3、完成时间从甲方发出《造价咨询任务单》之日起计算至《造价咨询任务完成确认单》确定之日止。

### 二、质量要求

#### 1、一般要求

- (1) 乙方必须依照现行国家及深圳市的计价规范、相关法律、法规要求及合同规定进行造价编制和审核。

- (2) 乙方必须有完整有效的质量保证体系，质量保证体系中必须有复核及审核程序，且复核人和审核人必须在造价成果文件上签字。审核人必须持有全国注册造价工程师执业章。



(3) 乙方造价成果文件必须提供一式六份书面文件和六份电子文件（刻录在光盘）。造价成果文件必须文字清晰、整齐，表格齐全，表述逻辑严密，必须有相关专业造价工程师签字并盖注册章、公司负责人签字并盖公司章。需提供工程计算过程的全部文件（计算底稿及三维算量模型），按委托人要求出具经济技术指标分析表。

(4) 乙方完成任务后应保存齐全的工程造价成果文件，项目结算后统一移交甲方。

(5) 乙方必须建立造价编审台帐，并做到档帐相符。

(6) 乙方对提交的造价成果文件的正确性、完整性负有完全责任。

(7) 乙方向甲方提交的成果文件中，计价软件为深圳市现行斯维尔清单计价软件或广联达计价软件，算量软件要求为深圳市现行斯维尔算量软件或广联达软件，最终以实施过程中甲方确定的软件为准。

(8) 核对工作需形成量价对比记录表，分析量价差异原因，提出审核意见。

## 2、工作质量要求

(1) 乙方向甲方提交的招标控制价报审稿与甲方或政府相关部门审定的造价（以最终审定结果为准）同口径相比，误差在 $\pm 5\%$ 以内。

(2) 乙方向甲方提交的更新清单、施工图预算报审稿与施工单位核对后的核对稿造价同口径相比，误差在 $\pm 3\%$ 以内。

(3) 乙方向甲方提交的更新清单、施工图预算核对稿与复审单位或甲方或政府相关部门审定的造价（以最终审定结果为准）同口径相比，误差在 $\pm 3\%$ 以内。

(4) 乙方向甲方提交的结算成果文件与复审单位或甲方或政府相关部门审定的造价（以最终审定结果为准）同口径相比，误差在 $\pm 3\%$ 以内。

(5) 甲方过程中可选择委托咨询项目的任意单体建安工程的更新清单、施工图预算、结算进行复核，具体要求如下：

a. 工程量计算：每个分部分项同类工程量误差在 $\pm 5\%$ （包含本数）内；以只、个出现的计量单位，工程量准确性应达到97%以上；乙方必须提供工程量计算底稿（计算模型、计算表格等）。

b. 单价的确定：综合单价的确定必须有合理依据，取费准确性应达到97%。

## （三）人员要求

1、乙方委派的项目负责人应具有高度的责任心、较强的协调能力，专业技能扎实、经验丰富、廉洁奉公，持注册造价师证。



2、项目负责人要完全掌握本工程投资控制情况，负责文件的审核把关，组织项目人员按时完成甲方委托的任务，负责向甲方汇报投资控制的情况以及委托任务的编审情况。

3、乙方委派的各专业负责人应具有高度的责任心，专业技能扎实、经验丰富、廉洁奉公，持注册造价师证。

4、除项目负责人、专业负责人外的组员，至少应有三年以上造价工作经验，持注册造价师证或造价员证，组员需土建、安装、园林景观、精装修各专业齐备，各有所长。

5、项目拟派人员不得随意更换。如需更换，须提前书面征得甲方同意。

6、乙方委派的项目人员详见附件。

7、乙方必须按照合同附件的约定组成造价人员项目班子，如人员调整，乙方须书面通知甲方并得到甲方认可，否则视为违约，按甲方相关考核管理办法处理。

8、乙方指派专人负责与本项目的联系协调工作，及时解决项目造价工作中出现的问题。如联系人信息有变更的，应及时书面通知甲方，否则甲方按原联系信息向乙方发出的书面文件仍视为送达。

9. 乙方需根据项目各专业工程需要及时增加配备相应人员，并提供专业咨询服务和后备技术支持。

## 第五条 费用

1. 本合同暂定含税总价为 8318071.42 元，其中不含税价 7847237.19 元，增值税税额为 470834.23 元，税率 6 %。合同的增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。最终合同价款以服务到期后实际承担的工作和相应计费方式计取的结算价款为准。

2. 本项目咨询费是按委托类别以其相应的计费方式计取，甲方委托乙方开展咨询工作时，在《造价咨询任务委托单》中明确委托方式、计费方式。具体按下列方法计算：

**项目全过程（含精装及批量精装修）造价咨询：**

**咨询费总额=咨询范围内的建筑面积×中标单价 16.5 （元/平米）**

**驻置业大厦人员费用=25000 元/月×48 个月=1200000 元**

若项目中存在部分工程甲方另行委托第三方完成的情况，单价按该部分工程在项目总造价中的所占比例进行折算扣减。

3. 建筑面积计算规范以委托通知书下发时国家颁布的最新建筑面积计算规范为准。最终建筑面积以咨询范围内建设工程规划许可证中的建筑面积为准。





## 附件 4：项目人员组织架构

### 一、项目团队配置情况

投标人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

序号	在本项目中 拟任职务	姓名	执业资格	工作经验(土建、 安装(全专业)、 精装修)造价咨 询)	入职 年度	备 注
1	项目负责人	赛绪志	一级注册造价工程师	土建	2016	
2	土建造价工程师	徐炳贵	一级注册造价工程师	土建	2018	
3	土建造价工程师	彭 红	一级注册造价工程师	土建	2013	
4	项目驻场人员	龚婉茹	造价员	土建	2013	
5	深铁置业大厦驻 场人员	罗加达	二级注册造价工程师	安装	2019	
6	土建造价工程师	欧德福	一级注册造价工程师	土建	1999	
7	土建造价工程师	苟龙飞	一级注册造价工程师	土建	2019	
8	土建造价工程师	曹大猷	一级注册造价工程师	土建	1999	
9	土建造价工程师	王文武	造价员	土建	2007	
10	土建造价工程师	孟宪杰	二级注册造价工程师	土建	2012	
11	土建造价工程师	汪 虎	/	土建	2013	
12	土建造价工程师	许向东	一级注册造价工程师	土建	2021	
13	精装修造价工程师	王玉婷	一级注册造价工程师	精装修	2020	
14	土建造价工程师	陈卫勇	/	土建	2019	
15	土建造价工程师	林海鑫	二级注册造价工程师	土建	2020	
16	土建造价工程师	张维进	二级注册造价工程师	土建	2020	
17	土建造价工程师	潘贞明	二级注册造价工程师	土建	2020	
18	精装修造价工程师	贺 明	造价员	精装修	2007	



19	精装修造价工程师	陈鸿飞	二级注册造价工程师	精装修	2021	
20	精装修造价工程师	饶 陈	造价员	精装修	2007	
21	安装造价工程师	张 杨	一级注册造价工程师	安装	2019	
22	安装造价工程师	吴福平	一级注册造价工程师	安装	2004	
23	安装造价工程师	徐 林	造价员	安装	2014	
24	安装造价工程师	钟谄谋	二级注册造价工程师	安装	2011	
25	安装造价工程师	李 琪	二级注册造价工程师	安装	2017	
26	安装造价工程师	刘大圣	/	安装	2007	
27	安装造价工程师	罗译文	/	安装	2019	

注：1. 提供上述所有人员近 1 年所有人员缴纳的社保清单证明；须与技术标中《项目团队配置情况》内容一致。



3、大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区城市更新单元项目（全过程造价咨询）

## 中标通知书

标段编号：2020-440327-70-03-015970001001

标段名称：大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区城市更新单元项目（全过程造价咨询）

建设单位：深圳市鹏泰投资开发有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

中标价：1227.352404万元

中标工期：/

项目经理(总监)：

本工程于 2023-05-12 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， 2023-06-16 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)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2023-07-06



查验码：6951699843028641 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

SFJ-2018-01

工程编号: 2020-440327-70-03-015970001001

合同编号: PTTZKF-BSGPQ-ZX-002

## 深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称: 大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区城市更新单元项目（全过程造价咨询）

工程地点: 深圳市大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区

委托单位: 深圳市鹏泰投资开发有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

2018 年版

## 第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市鹏泰投资开发有限公司

咨询人（全称）：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1.工程名称：大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区城市更新单元项目（全过程造价咨询）

2.工程地点：深圳市大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区

3.工程规模、特征及本次委托的工程范围：本项目位于葵涌金业大道东侧，近葵涌高架桥、中冠物流。该项目为城市更新项目，改造方向为住宅。城市更新单元面积 7.83 万平方米，拆除用地面积 6.80 万平方米，规划建设用地面积 4.23 万平方米。总建筑面积约 39 万平方米。

### 二、服务范围及工作内容

双方约定的服务范围及工作内容：包括不限于本项目概算编制及审核、施工阶段全过程造价咨询服务及配套驻场服务等。具体服务范围及工作内容详见补充条款约定。

### 三、服务期限

1.本合同约定的建设工程造价咨询服务自本项目中标通知书发



出之日或咨询合同签订之日起,至合同责任义务履行完毕,价款结清之日止。

2. 本合同约定的各阶段咨询工作自收到委托人的有效资料后开始实施,咨询人按要求的期限向委托人提交完成的咨询工作成果文件。各阶段咨询服务成果提交时间的具体时间须满足委托人工程建设进度要求,具体期限要求详见补充条款约定。

#### 四、质量标准

1. 咨询人应按合同要求,在规定的时间内完成造价成果文件编制或审核。咨询人提交的成果文件应当由工程造价咨询企业加盖有企业名称、资质等级及证书编号的执业印章,并由执行咨询业务(编制、审核)的造价员、注册造价工程师和负责人签字、加盖执业印章,电子版文件必须与书面文件相一致。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,造价成果文件应符合国家颁布的有关法律、法规及深圳市相关主管部门发布的政策规定,并符合相关的技术规范和标准要求,做到文件清晰整齐、数据详实可靠,签字及盖章符合要求。

2. 咨询人所提交的工作成果必须达到合同的要求,造价文件必须内容清晰完整,计算底稿必须条理清楚、步骤清晰,具有可复查性。

3. 造价成果文件必须附详细的编制说明,包括:各专业详细的计算范围或分界点,材料设备的定价原则,费率取值大小,未计入造价的项目,措施费项目的确定依据等。

4. 咨询人应建立健全的全过程造价管理编审台帐,包括但不限于项目动态成本台帐、合同预及结算台帐、工程变更台帐、合同支付台帐等,做到帐目清晰、更新及时、金额准确、费用可溯、内容可查。

5. 各阶段工作成果编制要求详见补充条款约定。

6. 咨询人的工作过程必须满足现行法律法规及委托人相关管理

## 八、承诺

1. 咨询人承诺，按照本合同的约定，完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作，并确保工作成果符合本合同既定的质量标准，并履行本合同所约定的全部义务。

2. 委托人承诺，按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 委托人和咨询人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年6月20日；

订立地点：大鹏新区

委托人和咨询人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式壹拾贰份，均具有同等法律效力，其中委托人执捌份，咨询人执肆份。

(以下无正文)

(以下为签署页)

委托人: 深圳市鹏泰投资开发有限  
公司 (盖章)

法定代表人或其委托代理人:  
(签字)

组织机构代码:

914403000780338221

地址: 深圳市大鹏新区葵涌街道金  
业大道 140 号生命科学产业园 A7  
栋 201

邮政编码: 518119

法定代表人姓名: 顾红星

委托代理人姓名: \_\_\_\_\_

电话: 0755-28333906

传真: /

电子信箱: /

开户银行:

账号:

咨询人: 深圳市永达信工程造价咨  
询有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代理人:  
(签字)

组织机构代码:

91440300715289653K

地址: 深圳市福田区沙头街道天安  
社区泰然四路天安创新科技广场  
一期 B 座 1408

邮政编码: 518040

法定代表人姓名: 曹新宇

委托代理人姓名: \_\_\_\_\_

电话: 0755-83433600

传真: 0755-83433728

电子信箱: vdxcce@vdxcce.com

开户银行: 中国建设银行股份有限  
公司深圳泰然支行

账号: 44250100003900001777



## 第三部分专用条款

### 1 词语定义、语言、解释顺序与适用法律

#### 1.3 合同文件组成及解释顺序

本合同文件的解释顺序为：如合同澄清文件（是指中标后合同当事人之间对合同条款理解的补充解释、澄清、修改等文件）、补充协议、招标文件、招标文件补遗书（是指招标文件发出后由发包人向已取得招标文件的投标人对招标文件所作的澄清、修改书）、投标文件（是指由承包人在投标时响应招标文件的要求向发包人提交的投标文件）。

#### 1.4 法律、法规和规章

本合同适用的其他规范性文件包括：国家现行工程量清单计价规范及深圳市补充规范、深圳现行的计价规程、费率标准、深圳市建筑工程价格信息、深圳市各专业工程消耗量标准及国家、省、市有关工程造价的其他法律、法规、规定等。如上述法律、法规、规章更新，以最新版本为准。

### 2 委托人

#### 2.2 委托人的义务

##### 2.2.1 提供资料

委托人按照附录 B 的约定无偿向咨询人提供与本合同咨询业务有关的资料的时间为：委托人向咨询人发出咨询业务委托需求时，需提供同本咨询业务有关的资料。如因委托人原因未能按约定时间提供图纸、相关资料，则咨询人提交咨询工作成果的时间相应顺延，咨询人不得因此向委托人提出任何费用索赔的要求。

#### 2.2.2 提供工作条件

(1) 项目咨询人员有权无偿使用附录 C 中由委托人提供的房屋及设备支付使用费的标准为：委托人仅提供驻场人员办公场所，其他所有涉及本项目咨询服务所需的办公场所、住宿场所、办公设备、办公耗材、办公用品、文本印刷装订、生活用品等费用均由咨询人自行解决。

#### 2.2.4 联络

委托人代表为：王梦竹，在/日内，对咨询人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

委托人代表其他权限事项：负责就本项目咨询业务与咨询人进行沟通、协调。

### 2.3 委托人的责任

(1) 委托人原因造成的工期顺延：应支付的额外工作内容酬金计算及支付方法为：驻场费用按驻场人员实际驻场服务时间（扣减超期免费期）结算，其他工期延期费用在合同价款中已综合考虑，费用不作调整。

(2) 委托人违约金的计算及支付方法为：/。

(3) 委托人赔偿金额按下列方法确定并支付：\_\_\_/\_\_\_。

(4) 委托人逾期付款利息的计算及支付方法：\_\_\_不支付利息\_\_\_。

(5) 委托人原因要求的赶工时，应支付的赶工费用计算及支付方法：咨询人在投标报价中综合考虑，费用已包含在合同价款中，不再另行支付。

### 3 咨询人

#### 3.2 咨询人的义务

3.2.1 项目咨询团队的主要人员应具有资格条件为：详见附录 D。

团队人员的数量为 详见附录 D。

项目负责人为：\_\_\_赛绪志\_\_\_，其权限为：负责组织、实施本项目咨询工作，负责就本项目咨询业务与委托人进行沟通、协调，对本合同的造价咨询成果文件的质量严格把关。

3.2.2 委托人要求更换咨询人员的情形还包括当委托人认定咨询专业人员不按咨询合同履行其职责或履约评价不能达到合格时，或与第三人串通给委托人造成经济损失的，委托人有权要求更换咨询专业人员，直至终止合同并要求咨询人承担相应的赔偿责任。

3.2.4 咨询人向委托人提供各阶段造价咨询成果文件及与工程造价咨询业务有关的资料的时间：详见补充条款约定，详见附录 A

提供的资料内容包括：自项目概算编制至项目竣工结、决算、项目后评估完成的所有全过程造价控制所需的资料,详见附录 A。

3.2.6 咨询人应在收到委托人以书面形式提出的建议或异议后 5 个工作日内给予书面答复。

3.2.10 经双方协商,本合同约定的造价咨询服务适用的技术标准、规范、定额等工作依据为: 国家现行工程量清单计价规范及深圳市补充规范、深圳现行的计价规程、费率标准、深圳市建筑工程价格信息、深圳市各专业工程消耗量标准及国家、省、市有关工程造价的其他法律、法规、规定等。

### 3.2.11 委托人房屋及设备的归还

咨询人应在本合同终止后 5 个工作日内移交委托人提供的房屋及设备,移交的方式为 按委托人相关要求办理完成移交手续。

## 3.3 咨询人的责任

咨询人违约金的计算及支付方式:

咨询人在其责任期内违约,按以下办法计算违约金:

### 1. 预算误差:

(1) 咨询人向委托人提交的招标控制价总价与委托人或政府相关部门审定的总造价(以最终审定结果为准)同口径相比,误差超过±5%,委托人有权扣减核减额的 1.5%作为违约金,同时有权冻结支付合同款项,以及取消或收回委托业务,并保留单方面解除合同的权利。

(2) 咨询人向委托人提交的招标清单与施工单位核对后,如清单工程量误差(不含暂定工程量)及清单错漏项误差,单项误差金额



## 5 服务酬金及支付

### 5.1 服务酬金及支付

合同当事人约定合同价格形式，选择下列五种方式之一：

☐ (1) 固定总价

本合同采用固定总价计费，风险范围以内合同总价不予调整。

固定总价包含的风险范围：\_\_\_\_\_。

风险范围以外合同价款计费的调整方法：\_\_\_\_\_。

☐ (2) 固定单价

本合同采用固定单价计费，即：\_\_\_\_\_。

风险范围以内合同单价不予调整。单价包含的风险范围：\_\_\_\_\_。

风险范围以外合同价款计费的调整方法：\_\_\_\_\_。

☒ (3) 固定费率

本合同采用固定费率计费，费率为：参照深圳市造价工程师协会《关于印发〈深圳市建设工程造价咨询业收费市场价格〉的通知》深价协【2017】14号文中的“施工阶段全过程造价控制”中的收费标准按咨询人中标下浮率下浮后计取；合同签署时取费基数暂定为 详见补充条款约定；咨询费结算时取费基数为 详见补充条款约定。

固定费率包含的风险范围：详见补充条款约定。

风险范围以外合同价款计费的调整方法：除合同另行约定外，咨



询人投标时已综合考虑，费用包含在合同价款中，结算时不做调整。

☐ (4) 基本费用+核减额计费

基本费用计算方法：\_\_\_\_\_

核减额的计算方法：\_\_\_\_\_

基本费用+核减额计费包含的风险范围：\_\_\_\_\_。

风险范围以外合同价款计费的调整方法：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_。

☐ (5) 其他形式：\_\_\_\_\_。

☒ (6) 驻场人员收费：16000 元/人/月\* 暂定 39 个月\*  
暂定 4 人= 249.6 万元。

驻场服务不单独存在，仅属于其他咨询服务的特殊要求内容，驻  
场工期按照月暂定，超出暂定驻场时间三个月内的，免费继续提供驻  
场服务；超出暂定驻场时间三个月的部分，重新按照 16000 元/人/  
月增加驻场服务。

## 5.2 支付货币

币种为：人民币，汇率为：\_\_\_/\_\_\_，其他约定：\_\_\_/\_\_\_。

## 5.3 支付申请

咨询人应在本合同约定的每次应付款日期 15 日历天日前，向委  
托人提交支付申请书。

必要时可对隐蔽工程进行抽查，并作好现场核查记录。

(2) 对施工单位报送结算资料的完整性、合法性、有效性进行全面审核，并及时将存在问题书面反馈给委托人。

(3) 审核结算文件中工程量的计算及综合单价的计取是否与合同约定的结算原则一致。

(4) 结算审核报告必须包括：以书面及电子版的形式提供结算审价情况说明，结算的审核过程描述，结算审价书，结算审价报告（含工程量汇总表），以电子版形式提供工程量计算稿或三维算量模型，提供其它楼栋与样板楼栋工程量比较表，结算中各楼栋工程造价指标分析表。

(5) 结算造价与审核部门审定价相比，核减率应控制在 5%以内。

#### 四、酬金及计取方式

##### （一）收费标准和依据：

本合同的造价咨询费用参照深圳市造价工程师协会《关于印发<深圳市建设工程造价咨询业收费市场价格>的通知》深价协【2017】14号文中的“施工阶段全过程造价控制”中的收费标准按咨询人中标下浮率下浮后计取，具体收费标准详见下表：

序号	咨询项目名称	收费标准						备注
		100万元以内	101-500万元	501-1000万元	1001-5000万元	5001万元-1亿元	1亿元以上	
1	施工阶段全过程造价控制	12‰	11‰	10‰	9‰	8‰	7‰	差额定率累进计费

##### （二）取费方式

1、签订合同时造价咨询服务费取费基数暂定价为：201242.15万元；

2、驻场服务费用按每人每月 16000 元计算，暂定驻场人数为 4 人，暂定驻场时间为 39 个月，暂定价为 249.6 万元（本费用为不可竞争费，

计入投标总价内)，具体驻场服务人数及时间以委托人书面通知为准。

### 3、合同暂定价计算方式：

(1) 全过程造价咨询服务费暂定价 =  $(100 \times 12\% + 400 \times 11\% + 500 \times 10\% + 4000 \times 9\% + 5000 \times 8\% + (201242.15 - 10000) \times 7\%) \times (1 - \text{中标下浮率: } 31.40\%) = 977.752404 \text{ 万元};$

(2) 全过程配套驻场服务费用暂定价 =  $16000 \text{ 元/月/人} \times \text{暂定 4 人} \times \text{暂定 39 个月} = 249.6 \text{ 万元};$

(3) 合同暂定价 = 全过程造价咨询服务费暂定价 + 全过程配套驻场服务费用暂定价 =  $977.752404 \text{ 万元} + 249.6 \text{ 万元} = 1227.352404 \text{ 万元}$

### (三) 合同价款的其他说明

1、本合同咨询服务费包括但不限于咨询服务酬金、驻场服务酬金、人员工资和福利费、保险费、交通食宿费、市场调研费、办公设备及耗材费、办公用品及文本装订印刷费、通讯设备费、管理费、利润、税金等与本合同全部咨询内容有关的一切费用。

2、咨询人如因造价业务需要外出考察，其相关费用由咨询人自行承担。

3、咨询人如需外聘专家协助完成业务内容，其费用由咨询人承担。

4、咨询人应为派遣至本项目的咨询人员按相关规定购买足额的社会保险、工伤保险，并为驻现场办公人员购买足额的意外伤害险，其费用包含在合同价款中。意外伤害险保险期自驻现场办公人员开工之日起至工程竣工验收合格之日止。咨询人应提供保险单（复印件加盖公章）给委托人备案，原件备查。

5、为方便项目现场移动办公，合同签订后咨询人需至少配备新购手提电脑 6 台供现场办公使用，单台手提电脑单价不得低于 1.5 万元，其费用已包含在合同价款中。手提电脑需在合同签订后 20 个日历天内配齐，由咨询人驻场项目小组统一管理，资产隶属权归咨询人所有。



附录 D 咨询人拟派人员一览表

序号	姓名	职称	工作年限	在本项目中拟任职务	联系方式
1	赛绪志	高级工程师	30	项目负责人	18680668269
2	王 域	高级工程师	28	土建负责人	13823796450
3	易晚兴	工程师	26	安装负责人	13670015156
4	欧德福	高级工程师	32	土建造价工程师	13823251091
5	曹大猷	高级工程师	32	土建造价工程师	13048854768
6	张 艳	经济师	29	土建造价工程师	13691837656
7	王劲超	工程师	10	土建造价工程师	13794452172
8	孟宪杰	高级工程师	13	土建造价工程师	13554801965
9	林毅安	工程师	16	土建造价工程师	13420945194
10	王文武	高级工程师	16	土建造价工程师	15807554441
11	黄小龙	助理工程师	30	土建造价工程师	13923439448
12	徐怡帆	助理工程师	5	土建造价工程师	19520685902
13	龚琬茹	助理工程师	12	土建造价工程师	15813816589
14	潘贞明	助理工程师	5	土建造价工程师	15626420490
15	王志强	助理工程师	12	土建造价工程师	15095566554
16	张国聪	助理工程师	5	土建造价工程师	15702092854
17	贺 明	工程师	19	土建造价工程师	13631556701
18	贺友才	工程师	11	土建造价工程师	13798386045
19	朱月明	助理工程师	9	土建造价工程师	15914343681
20	陈鸿飞	助理工程师	5	土建造价工程师	17638152075
21	张维进	助理工程师	4	土建造价工程师	13030177197
22	陈卫勇	助理工程师	4	土建造价工程师	15014601685
23	张树津	助理工程师	11	驻场土建造价工程师	15899943189
24	陈伟栋	助理工程师	7	驻场土建造价工程师	13794145581
25	张 杨	工程师	9	安装造价工程师	13530762224
26	王千惠	工程师	13	安装造价工程师	13430654286
27	张 昭	工程师	13	安装造价工程师	13612814082
28	吕 慧	经济师	11	安装造价工程师	15118052032
29	陈莹莹	助理工程师	5	安装造价工程师	15920509165
30	徐 林	造价员	15	安装造价工程师	13510768265
31	钟诒谋	工程师	16	安装造价工程师	13923758246
32	李华洋	助理工程师	5	安装造价工程师	15179318547
33	罗加达	/	6	安装造价工程师	18814110840
34	李 琪	助理经济师	6	安装造价工程师	15887922623
35	莫俊杰	助理工程师	6	安装造价工程师	15889411486
36	罗译文	助理工程师	7	驻场安装造价工程师	18702618173
37	张 雪	助理工程师	6	驻场安装造价工程师	17620444412

深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408室

电话: 83433600 83433606 邮编: 518040

大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区

## 城中村改造项目（施工总承包）

# 招标控制价报告书

2024-合[2023132-SZ5]-A-5-1

委托单位： 深圳市鹏泰投资开发有限公司

层数 / 栋数:

工程名称: 大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区城中村改造项目(施工总承包)

结构形式:

建筑面积:

编制造价: 1805730811.17 元

建设单位： 深圳市鹏泰投资开发有限公司

施工单位:

深圳市永达信工程造价咨询有限公司

[资质证书等级: 甲级; 证书编号: 甲.190544000846]

编制人：

审核人:

法人代表或其授权人:

审定人:

报告日期: 2024 年 10 月 25 日



## 招标控制价公示表

标段名称	大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区城中村改造项目（施工总承包）
标段编号	/
招标人	深圳市润置城市建设管理有限公司
招标控制价审核单位	<input type="checkbox"/> 造价站 <input type="checkbox"/> 审计中心 <input checked="" type="checkbox"/> 招标人
招标控制价	180573.081117 万元
投标报价上限	165913.389066 万元，净下浮 <u>10</u> %
不可竞争费合计	33976.160605 万元（不含规费和应纳税费）
截标时间	年      月      日
<p>备注（73 号文要求公示的其他内容）：</p> <p>分部分项工程量清单计价合计：<u>110212.887208</u> 万元；</p> <p>措施项目清单计价合计：<u>27291.844981</u> 万元；</p> <p>其中：安全文明施工措施费计价合计：<u>4301.160605</u> 万元（不含规费和应纳税费）；</p> <p>其他项目合计：<u>763.75</u> 万元；</p> <p>规费：<u>6806.305031</u> 万元；</p> <p>应纳税费：<u>4907.009615</u> 万元；</p> <p>工程建设其他费：<u>30591.284282</u> 万元；</p> <p>不可竞争费用合计：<u>33976.160605</u> 万元，其中安全文明施工措施费：<u>4301.160605</u> 万元，暂列金额：<u>7500.00</u> 万元，专业工程暂估价：<u>22175.00</u> 万元（不含规费和应纳税费）。</p>	
造价单位（盖章）：	招标人（盖章）：
造价师：执业章	日期：年      月      日

备注：招标人应按照《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73 号）相关规定填报《招标控制价公示表》，并在提交投标文件截止 5 日前在交易网（控制价公示模块）公布。

深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司制

# 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408室  
电话：83433600 83433606 邮编：518040

## 大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区城中村改造 项目（土石方、基坑支护及桩基础工程） 招标控制价

2024-合[2023132-SZ5]-A-5-3

委托单位： 深圳市鹏泰投资开发有限公司 层数/栋数：  
工程名称： 大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区城中村改造项目（土石方、基坑支护及桩基础工程） 结构形式：  
建筑面积： 平方米 招标控制价： 177062612.68 元

建设单位： 深圳市鹏泰投资开发有限公司  
代建单位： 深圳市润置城市建设管理有限公司

深圳市永达信工程造价咨询有限公司  
[资质证书等级：甲级；证书编号：甲190544000846]

编制人：

吴桂华



法定代表人或其授权人：

吴桂华

审核人：



审定人：

张艳

报告日期：2024年5月17日

招标控制价公示表

工程名称	大鹏新区葵涌办事处葵新社区白石岗片区城中村改造项目（土石方、基坑支护及桩基础工程）		
审定造价	17706.261268 万元		
投标报价上限	招标控制价下浮 10 %，即 16146.847463 万元		
不可竞争费	2112.123222 万元		
经办人签名			
备注（73 号文要求公示的其他内容）： 分部分项工程量清单计价合计：12216.466704 万元； 措施项目清单计价合计：863.572873 万元； 其它项目清单计价合计：0.00 万元； 规费为：371.118171 万元； 税金为：454.97196 万元； 建设工程其他费（不包含暂列金额及专业工程暂估价）：2195.13156 万元（其中工程保险费：15.5111 万元，弃土场受纳处置费：1959.62046 万元，基坑支护桩及预应力锚索检测费：20.00 万元，招标人办公室搭建及后勤保障工作相关费用：200.00 万元） 不可竞争费用合计为：2112.123222 万元，其中安全文明施工费 507.123222 万元，暂列金额：1410.00 万元，专业工程暂估价：195.00 万元。 设备、材料价格采用《深圳建设工程造价信息》2024 年第 3 月信息价，取费标准按“计价费率标准 2023”计取。			
咨询单位（盖章）  造价工程师（盖章）  日期：		招标人：  日期：	

深圳市建设工程交易服务中心制

#### 4、新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新项目

### 《深圳市建设工程造价咨询服务合同》 2022142-521

#### 补充协议（一）

发包人(以下简称甲方): 深圳市银科投资有限公司

承包人(以下简称乙方): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

工程名称: 新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新项目一期项目

工程地点: 新坡塘片区与新园路石化塑胶城城市更新单元位于龙岗区园山街道

工程概况: 01/02/03 地块总建筑面积 477793.87 m<sup>2</sup>

甲乙双方于 2022 年 2 月 8 日签订的新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新项目一期项目 01/03 地块《深圳市建设工程造价咨询服务合同》(下称原合同), 合同编号 HG-GC-022-001, 现在经双方协商一致, 针对本项目的造价咨询服务范围进行调整并在原合同基础上补充合同条款, 并达成如下补充协议:

##### (一) 补充内容:

- 1、原合同 01/03 地块造价咨询服务合同单价由 11.5 元/m<sup>2</sup> 调整为 11.2 元/m<sup>2</sup> (按建筑面积 235190.66m<sup>2</sup> 计算), 优惠减少金额 ¥ 70557.20 元(大写: 柒万零伍佰伍拾柒元贰角整);
- 2、在原合同基础上增加 02 地块全过程造价咨询服务工作, 合同单价 11.2 元/m<sup>2</sup> (按建筑面积 242603.21m<sup>2</sup> 计算), 增加金额 ¥ 2717155.95 (大写: 贰佰柒拾壹万柒仟壹佰伍拾伍元玖角伍分);
- 3、在原合同基础上, 乙方增加一组造价咨询人员, 具体详见附件一: 《新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新项目一期项目咨询项目组名单》;
- 4、按甲方要求汇总整理项目数据及各项指标;
- 5、甲方在任何条件下, 均有权解除合同。解除合同后, 甲乙双方按合同支付条件及已完节点办理结算;

##### (二) 合同金额调整:

- 1、现由于双方达成一致意见, 原合同服务范围 01/03 地块咨询服务单价优惠 0.3



元/㎡即优惠 70557.20 元,同时增加 02 地块全过程造价咨询服务工作,合同单价按 11.2 元/㎡(建筑面积)执行,增加 2717155.95 元,则本补充协议调整增加金额合计:

固定含税总造价(人民币): 2646598.75 元(大写) 贰佰陆拾肆万陆仟伍佰玖拾捌元柒角伍分;

其中,不含税造价(人民币): 2496791.28 元(大写) 贰佰肆拾玖万陆仟柒佰玖拾壹元贰角捌分;

增值税税额 6% (人民币): 149807.48 元(大写) 壹拾肆万玖仟捌佰零柒元肆角捌分;

2、原合同约定固定总造价(含税)为人民币: ¥2704692.59 元(大写: 贰佰柒拾万零肆仟陆佰玖拾贰元伍角玖分)。

3、原合同及本补充协议合计:固定总价含税(人民币) ¥5,351,291.34 元(大写: 伍佰叁拾伍万壹仟贰佰玖拾壹元叁角肆分)。

(三)本协议只对合同服务范围及固定总价进行调整,结算时按原合同计量、计价方式进行结算。

(四)本协议一式肆份,甲方执贰份,乙方执贰份,作为《原合同》的补充调整,经双方签字、盖章后生效。本补充协议与《原合同》不符的按本协议执行,本补充协议未提及的事项均按《原合同》执行。

(五)合同附件:

附件一:《新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新项目一期项目咨询项目名单》

发包人:深圳市银科投资有限公司

承包人:深圳市永达信工程造价咨询有限

公司

法定代表人或其委托代理人

法定代表人或其委托代理人

(签字盖章)

(签字盖章)

时 间: 2022 年 6 月 30 日

时 间: 2022 年 6 月 30 日



SFJ-2018-01

合同编号: HG-GC-022-001

## 深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称: 新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新

项目一期项目 01/03 地块

工程地点: 深圳市龙岗区园山街道

委托单位: 深圳市银科投资有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

## 第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市银科投资有限公司

咨询人(全称): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致,订立本合同。

## 一、工程概况

1.工程名称: 新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新项目一期项目 01/03 地块

2.工程地点:新坡塘片区与新园路石化塑胶城城市更新单元位于龙岗区园山街道,位于深惠公路与横坪路交汇处,与地铁3号线永湖站紧密接驳,西临深惠路主干道,北临横坪路,并且临近惠盐中路。

3.工程规模、特征及本次委托的工程范围：本次承包范围 01/03 地块，其用地性质为二类居住用地（R2）。住宅（装配式带精装修）塔楼地上 150m，地下 2 层，其中 01 地块建筑面积约 116852.48 m<sup>2</sup>，03 地块建筑面积约 118338.18 m<sup>2</sup>。全过程造价咨询服务，即从工程模拟清单开始到全部工程结算审核完成及竣工决算审核完成、项目所有工程保修期结束的全过程全项目、全寿命造价咨询服务（具体详见合同条款）。

4.投资金额: \_\_\_\_\_

5.资金来源: 自筹

## 二、 服务范围及工作内容

服务范围：新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新项目一期项目 01/03 地块的造价咨询工作，包括但不限于基坑支护、土石方、桩基工程、建筑工程、装饰工程、安装工程、市政工程及园林绿化工程的招标模拟工程量清单及招标控制价编制、中标后施工图纸完善预算编制、施工过程中设计变更、签证、进度款审核及材料询价等造价问题及竣工验收后结算审核等全过程造价咨询工作。具体如下：

1.招标阶段:

①拿到招标图纸后必须先组织内部进行图纸会审，落实方案优化意见，并通过电子及书面形式提交会审结果；

②按时完成工程量清单或模拟工程量清单的编制及相关指标的统计分析和统计工作,同时根据市场行情,编制参考价,确保数据准确性,并提供计算底稿;

③投标人对招标文件提出疑议后，咨询人提交答复意见给委托人，由委托人审核后统一答复；

④协助委托人商务标清标工作，提出详细清标分析报告，就需要澄清的问题，出具澄清函。

⑤复核中标候选人的商务标,并提出详细的造价澄清分析报告(用于约谈定标),

协助委托人商务询标及合同的谈判。

⑥如果需要与投标单位对增补的工程量进行核对时，咨询人安排人员及时、认真完成工程量的核对，必要时做相关分析报告，并报送计算底稿及审核结果。

⑦垄断及政府性收费与其他公司已完类似工程对比并提供数据，在计价、材料选择及设计方案上提出合理化建议。

⑧协助委托人编制招标文件，完善招标文件中商务标部分合同条款，尽量避免在施工过程中产生争议和扯皮；

#### **2.预算阶段：**

①根据委托人提供的正式施工图纸进行工程量的计算和编制预算价，模拟清单中有的按合同价，有类似清单的参考合同价，没有清单价的按照合同条款重新进行组价；

②在编制过程中书面提出设计图纸存在的疑问，提醒委托人如采用新材料、新工艺可能需要增加的成本；

③咨询人编制一份预算报送至委托人，并与施工单位进行核对，核对完成后提供计算底稿及审核结果、电子版文件、指标含量表等。

#### **3.施工过程阶段：**

①对设计变更及现场签证进行事前估算以及完工结算，并处理变更签证等工程造价的相关事项。估算工作在 24 小时内完成，并提供计算底稿及审核结果。

②按时对施工单位上报的零星价格进行初审。

③对不同的方案进行测算比较，提交测算结果并选择最佳施工方案。

④每月按照合同的要求核对项目范围内工程进度款(工程量需要在现场与监理、委托人工程师一起核对)，提供支付意见。

⑤现场发生索赔及反索赔时，咨询人协助收集整理相关数据资料，结合现场情况，编写索赔条款或反索赔应对策略，必要时参加谈判工作。

⑥从成本角度进行施工图纸预审工作，并按时参加施工图纸会审会议，提出审图意见。

⑦按需要与委托人一起到工地现场解决有关造价事宜；

⑧全过程成本控制，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响成本的事项，并提出相关改善建议；

⑨要求记录工作日志，编制咨询工作月报，按月度进行咨询服务工作汇报。

#### **4.结算阶段：**

①施工单位提供资料后，要求在收到资料一周内完成资料核对，签字确认资料齐全说明。若发现资料提供不齐全，在收到资料一周内通知送审单位签字确认需要补充资料清单，若不能及时补充的经委托人同意后退回送审单位。咨询人编制一份结算报送至委托人，并与施工单位进行核对。

②核对完成后提供计算底稿及审核结果、电子版文件、指标含量表。

③所有工程均完成结算审核工作后，包括总包及各专业分包单位，编制完整的该



项目结算书;

④项目结束后,协助委托人进行经济技术指标分析以及其它工程造价技术咨询等;协助委托人编制项目成本总结分析报告。

### 三、 服务期限

本合同约定的建设工程造价咨询服务自合同签订之日起至项目服务内容结束完成。

### 四、 质量标准

工程造价咨询成果文件应符合: 详见专用条款

### 五、 酬金及计取方式

1. 本项咨询服务酬金固定总价,按建筑面积每平方 11.5 元/m<sup>2</sup> 计算,建筑面积为 242603.21m<sup>2</sup>,全过程造价咨询费用含税总价为人民币(大写):贰佰柒拾万零肆仟陆佰玖拾贰元伍角玖分(小写¥: 2704692.59 元),其中不含税金额 2551596.78 元,税金 153095.81 元,增值税税率 6%。

2. 乙方向甲方提供付款申请报告及对应金额合法有效的增值税专用发票(按 6% 税率),并保证发票在法律追溯期内合法有效,乙方提供的发票一旦发生失控等行为给甲方造成损失的,由乙方承担全部损失和相应法律责任,并向甲方支付发票价税合计金额 0.5 倍至 5 倍赔偿金,若乙方不提供发票,甲方有权拒绝付款,由此造成的一切损失由乙方负责,甲方不承担任何法律责任。

3. 计取方式:采用固定总价包干。

4. 合同执行期间如遇国家财税政策调整,税率发生变动的,含税合同价格不作任何调整。

5. 合同执行期间,若图纸发生非重大变化需重新计量计价的,合同价格不做调整。

### 六、 合同文件的构成

本协议书与下列文件构成合同文件:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 合同协议书;
- (3) 中标通知书或委托书(如果有);
- (4) 合同补充条款;
- (5) 合同专用条款;
- (6) 合同通用条款;
- (7) 投标函及投标函附录或造价咨询服务建议书(如果有);
- (8) 其他合同文件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。

#### 七、 词语定义

本协议书中相关词语的含义与本合同“通用条款”中所赋予的定义与解释相同。

#### 八、 承诺

1. 咨询人承诺，按照本合同的约定，完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作，并确保工作成果符合本合同既定的质量标准，并履行本合同所约定的全部义务。

2. 委托人承诺，按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 委托人和咨询人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

#### 九、 合同订立与生效

本合同订立时间：2022年2月8日；

订立地点：广东省深圳市

委托人和咨询人约定本合同自 双方签字盖章之日起 生效。

本合同一式 肆 份，均具有同等法律效力，其中委托人执 贰 份，咨询人执

贰 份。

(以下无正文)



(以下为签署页)

委托人: 深圳市银科投资有限公司

法定代表人:

(或) 委托代理人 (签字):

纳税人识别号: 914403000834334844

地址: 深圳市龙岗区龙城街道爱联社区  
名居广场3栋116

开户银行: 平安银行深圳绿海湾支行

账号: 11014558809003

邮政编码:

电话: 0755-82536830

传真:

电子邮箱:

咨询人: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

法定代表人:

(或) 委托代理人 (签字):

纳税人识别号: 91440300715289653K

地址: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然  
路天安创新科技广场一期B座1408

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳泰然  
支行

账号: 44250100003900001777


邮政编码:

电话: 0755-83433600

传真: 0755-83433728

电子邮箱:

## 5、合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块工程造价咨询全过程服务

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	1
		第 1 页	共 19 页

### 合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块工程造价咨询全过程服务合同

委托方（简称甲方）：深圳市新景发投资有限公司  
注册地址及邮编：深圳市龙华区福城街道茜坑社区供销社工业区16号301  
法定代表人：张发勋  
联系人及联系方式：代卫东13312912088  
纳税人类别：一般纳税人 税率：

咨询方（简称乙方）：深圳市永达信工程造价咨询有限公司（必须是营业执照名称）  
注册地址及邮编：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408（必须是营业执照地址）  
法定代表人：曹新宇（必须是营业执照名称）  
纳税人类别：一般纳税人 税率：  
纳税人识别号：91440300715289653K（一般15位，三证合一的企业是18位）  
开户银行名称：中国建设银行股份有限公司深圳泰然支行（必须是银行开户许可证上的开户银行名称）  
开户银行帐号：44250100003900001777（必须是银行开户许可证上的开户银行帐号）  
联系人及联系方式：曹新宇 0755-83433600

鉴于：

双方现就甲方投资建设的合正地产福城街道田背工业区城市更新项目工程（以下简称“本工程”）的具体情况，根据《中华人民共和国合同法》、现行工程造价计价办法，对乙方承担本工程 05 地块的造价咨询及结算全过程咨询服务事宜，经过友好协商，达成一致意见，特签订本合同，具体条款如下：

#### 第一条 定义


1.1 委托方：是指委托建设工程造价咨询业务和聘用工程造价咨询单位的一方，本合同委托方指“深圳市新景发投资有限公司”（以下简称“甲方”）。

1.2 咨询方：是指承担建设工程造价咨询业务和造价全过程咨询责任的一方，本合同咨询方指“深圳市永达信工程造价咨询有限公司”（以下简称“乙方”）。

#### 第二条 服务范围、服务期、服务要求和工作内容：

##### 2.1 服务范围：

甲方委托乙方为合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块提供包括项目定位、设计、招标、施工及结算各阶段在内的全过程造价咨询服务，服务范围包括但不限于前期配合甲方编制项目目标成本（提供同类工程造价技术指标用于编制工作）、招标清单编制及提供测算价、商务标清标及评标分析、招标文件的商务条款审核、现场签证变更及索赔的核定、总包及分包工程预结算审核、各项台账的建立、进度款付款审核、报建及备案用造价书盖章等。预结算编制内容其中主要包括：

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	2
		第 2 页	共 19 页

(1) 土建工程：总包土石方、桩基础、基坑支护工程、人防工程、主体结构、建筑及粗装、门窗工程、幕墙工程、防火门及卷帘工程、阳台栏杆、楼梯扶手、防水工程、室外工程土建工程（游泳池、景观结构、道路基层、化粪池等构筑物）等。

(2) 安装工程：室内外给排水、电气（供配电、电气动力、照明及防雷接地、弱电预埋）、消防工程、燃气、人防水电安装、电梯工程、智能化工程、太阳能（若有）、中央空调工程等。

(3) 园林绿化工程：园林绿化及园建工程。

(4) 售楼处、样板房、公共部位、室内精装修等。

## 2.2 服务期：

本项目造价咨询服务合同服务期为自本合同签署后开始，至本项目竣工结算完成并完成成本后评估结束，其中包括预计施工期 60 个月，如非因乙方原因施工期延长 6 个月以内合同总价不做调整，超过 6 个月仍需乙方继续提供服务的，甲方需从第 7 个月开始另行计算延期服务费，延期服务费费用标准见附件二。

## 2.3 服务要求：

2.3.1 合同签订前，乙方应组织投标书中拟派往本项目的造价咨询人员与甲方见面，经甲方当面沟通确认合格后提交合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块工程造价咨询人员名单，相关人员作为本工程的造价咨询项目班子成员。上述人员一经确认，未经甲方同意，乙方不得更换。乙方如需变更造价咨询人员，须提前 10 个工作日书面征询甲方意见，经甲方同意方可更换。


2.3.2 拟派往本项目的负责人及现场人员必须保证固定并提供驻场服务，驻场造价工程师须到甲方项目部一起办公，完成项目现场要求的各项工作，包括但不限于：双方资料接收与传递、设计图纸优化建议、变更、签证、洽商预估及审核、变洽签一月一清核对、现场收方、进度款审核、成本测算、方案比选测算、甲方要求参加的会议、资料整理等其他零星工作，以及委托咨询项目的预结算工作。乙方所派驻人员应具备较强的专业能力，并有良好的沟通协调能力及学习能力、吃苦耐劳、工作积极主动、配合意识强、服从甲方调遣和安排。进场时间以甲方书面通知为准。乙方必须对驻场人员购买相应保险。乙方的成果文件需自行打印，装订，包括但不限于预结算成果文件等，该笔费用包含在包干综合单价中，不再另行计取。

2.3.3 乙方需就双方意向确认的项目，三日内必须成立项目组，为保证工作质量，项目组的造价人员需固定。项目组确立项目经理（即项目负责人，必须亲自参与具体工作）1 名，根据项目规模 40 万 m<sup>2</sup> 以内，固定人员 2 名，其中土建固定人员 1 名、安装固定人员 1 名（固定人员共两名均需驻场，且不可兼任其他项目）。在满足以上要求情况下，其他专业造价工程师根据现场实际进度驻场。项目规模超过 40 万 m<sup>2</sup>，每增加 10 万 m<sup>2</sup>，增加驻场专业人员 1 名。

2.3.4 乙方项目组人员需接受甲方的造价管理流程、规章制度、配合要求的培训。在合同执行期间，项目组人员为主要工作人员，负责完成与甲方的资料交接，信息反馈等工作。

2.3.5 乙方根据甲方成本工程师要求驻场，甲方为乙方驻场人员提供工作场地，乙方驻场人员应遵守甲方《员工手册》等甲方规章制度，并按照甲方工作时间进行考勤签到。

2.3.6 乙方派驻人员必须维护甲方利益，代表甲方行使造价工程师岗位职责，具体内容详见附件：岗

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	3
		第 3 页	共 19 页

位职责。

2.3.7 乙方应按甲方要求的时间及时提供甲方所需的总包模拟清单、分包招标工程量清单及对应预算文件，并应根据甲方提供的设计方案，协助甲方编制项目目标成本，提供同类工程技术指标用于编制工作。

2.3.8 乙方在收到甲方提供的施工图后 2 个月内，须和总包单位完成模拟清单工程量转施工图预算工程量的核对工作，并提交经甲方、乙方及总包单位三方共同确认的施工图包干价。

2.3.9 配合二审单位对乙方所负责的全过程结算的审核，确保二审工作的顺利进行。

2.3.10 乙方派往本项目的咨询人员必须有二年以上造价咨询相关工作经验，并按附件三要求填写咨询人员档案。

#### 2.4 工作内容及要求

2.4.1 套价要求（按甲方提供的项目合同或甲方要求为准）

(1) 总包单位在模拟工程量清单中有的单价按其投标单价；

(2) 总包单位投标单价中无约定项目的根据市场价格确定。

(3) 采用斯维尔（最新）清单计价标准软件套价格式（QDY 格式）。

2.4.2 计算工程量（含钢筋抽量）与造价时按以下要求进行归类：

2.4.2.1 土建工程：按结构与建筑，分地下室、室外、商业裙楼及塔楼各栋分开编制，并按附表格式进行分类统计。

2.4.2.2 安装工程：分项预算按附表要求进行分类统计，并要求提供以下分项工程预算：

(1)、强电工程：

A. 高压变配电工程：从高压柜开始至低压配电柜止的设备及安装，高压外线工程从图纸设计的变电站至高压柜进线端。

B. 低压工程（含照明工程）：从低压配电柜出线开始至最终用电点（含所有弱电预留预埋）。按地下室、室外、商业裙楼及地上各栋分别算量及套价。管线工程量计算须按箱柜分系统逐一计算统计，开关插座、灯具、户内配电箱须分层、分户型列表统计，表格形式参见所附安装工程量统计表。

C. 防雷接地工程：从屋面避雷网至引下线、均压环、门窗接地、基础接地等整个系统的计量及套价。

(2)、给排水工程：

A. 室内给排水系统（含泵房），按地下室（泵房，人防单列），商业裙楼、地上各栋分别算量及套价。

B. 室外排水系统（红线内）。

C. 室外给水系统（红线内）。


D. 室外范围按定额规定划分，地下室上下以首层地面为界，工程量计算表详见所附安装工程量计算表。

(3)、弱电预留预埋工程：消防、安全防范—含监控、防盗报警、对讲等图纸已设计的系统，并按各个系统分开计算及套价。

(4)、消防工程：按地下室、室外、商业裙楼及地上各栋塔楼分别算量及套价，具体系统按如下分类。

A. 消防自动报警系统；



 <b>合正地产</b> HAZEN'S REAL ESTATE	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	4
		第 4 页	共 19 页

- B、消火栓系统；
- C、喷淋系统；
- D、防排烟系统；
- E、气体灭火系统。

(5)、燃气工程：根据甲方提供的单价计价。

(6) 太阳能热水供应工程：按栋分别编制（若有）。

(7)、中央空调工程：按主机房内、主机房外，以及地下、地上分别按空调水、电、风、控制系统分别编制。

(8)、园林绿化工程：按园建、绿化、园林水电分别编制。

以上分项工程量，乙方提供的工程量计算表须思路清晰，计算底稿具有可追溯性。乙方原则上应按甲方提供的表格进行工程量及套价的分列、汇总，若乙方无法适应甲方提供的表格，则乙方提供的计算底稿应满足甲方随时调用的要求，乙方应在接到甲方要求后三天内提供相关数据或清单。

2.4.3 乙方除按以上要求计算工程量和编制预算外，还需与总包单位核对其承包范围的工程预结算的工程量及套价，具体以总包合同施工范围为准，包括但不限于以下内容：

- A. 土建工程、粗装修工程及室外工程；
- B. 安装工程中的强电工程（从低压配电柜出线开始）及弱电等分包工程的预留预埋工程；
- C. 安装工程中的室内给排水工程（含水泵房）、红线内的小区给水管网、红线内排水管网工程。

2.4.4 总包工程中的甲供材料项目，乙方在提交结算成果文件时须提供甲供材料供货数量与图纸结算量的对比表，并对差距部分进行说明。

### 第三条 合同价款及付款方式

3.1 本项目造价咨询服务合同暂定含税总价为小写：¥ 5,943,914.72 元（大写：人民币伍佰玖拾肆万叁仟玖佰壹拾肆元柒角贰分），其中不含税暂定总价为¥ 5,607,466.72（大写：人民币 伍佰陆拾万零柒仟肆佰陆拾陆元柒角贰分），按 6% 税率计算的增值税税金总额为¥ 336,448.00 元），费用详见附件一 合同计价清单。如果合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策做出调整的，本工程不含税的总价及单价/价款维持不变，但执行新的增值税税率后未开票的不含税价，需按新的增值税税率开具增值税专用发票，并相应调整含税价。

3.2 本合同咨询费总额由三个部分构成：基本咨询费、核减咨询费及奖罚金额。


即，本合同咨询费总额=基本咨询费+结算核减咨询费+奖罚金额。

#### 3.2.1 基本咨询费

(1) 基本咨询费按固定包干单价 14.34 元/每平方米（详见清单报价、不同业态以清单约定的包干单价为准），按服务范围的建筑面积（以工程规划许可证批准的规划面积为准）据实结算，基本咨询费暂定总价为¥ 4,711,609.16 元（大写：人民币肆佰柒拾壹万壹仟陆佰零玖元壹角陆分）。

包干单价包括一般设计变更、现场签证造价计算，不包括整版图纸变更重新计算费用；如果整版图纸变更，



 <b>合正地产</b> HAZEN'S REAL ESTATE	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	5
		第 5 页	共 19 页

双方根据实际情况友好协商增加费用并另行签订补充协议。

### 3.1.2 结算核减咨询费

本合同核减咨询费暂定总价¥ 1,232,305.56 元（大写：人民币壹佰贰拾叁万贰仟叁佰零伍元伍角陆分）。

当总/分包累计结算一审审定金额小于总/分包累计送审金额时，甲方按核减额（总/分包累计送审金额与总/分包累计结算一审审定金额之差额）的 2.5 % 收费，但扣款、税率调整及甲方自行审减部分不计入核减额

即：结算核减咨询费 = (总/分包累计送审金额 - 总/分包累计结算一审审定金额) × 2.5 %

### 3.1.3 奖励金额


乙方具有如下情形的，甲方同意给予相应奖励：

(1) 如果乙方每个节点都按期完成且二审造价审核核减额小于乙方结算值的千分之一，甲方将在与乙方进行最终结算时给予总咨询费上浮 10%（含税价）但最高不超过人民币 10 万元人民币的奖励。


(2) 合理化建议奖：乙方对工程图纸等资料的错误或设计保守提出修改或优化设计等意见或建议，有效降低工程造价，经甲方评审通过后且设计单位接受此建议并对图纸进行修改后，甲方给予乙方合理化建议造价节约额 5%（含税价）的奖励，但图纸本身的错误除外。

### 3.3 付款方式：

支付次数	支付比例及金额	支付条件及时间	备注
第一次	基本咨询费暂定总价的 5%，即¥ <u>235,580.46</u> 元（大写：人民币贰拾叁万伍仟伍佰捌拾元肆角陆分）	1. 乙方配合甲方完成目标成本编制； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第二次	基本咨询费暂定总价的 15%，即¥ <u>706,741.37</u> 元（大写：人民币柒拾万陆仟柒佰肆拾壹元叁角柒分）	1. 乙方与总包完成施工图预算核对，提交经甲方、乙方及总承包单位三方确认的施工图预算； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
进度款（第一阶段）	每季度¥ <u>100,000.00</u> 元（大写：人民币壹拾万元整）	1. 乙方接到甲方通知开始驻场至总包进场前期间，乙方于每季度第 <u>3</u> 月第 <u>25</u> 天向甲方提交付款申请；	进度款累积支付比例不超过基本咨询费暂定总价的 45%

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号 第 6 页	6 共 19 页
---	---------------------------------------	--------------	-------------

		2. 开具等额合法有效增值税专用发票 满足上述全部要求后 30 天内	
进度款 (第二阶段)	每季度【0.4 元/m <sup>2</sup> ×服务范围建筑面积】，即¥131,445.93 元 (大写：人民币壹拾叁万壹仟肆佰肆拾伍元玖角叁分)	1. 总包进场开始 (以甲方向总包单位发送的开工令为准) 至工程竣工验收完成 (以取得竣工验收备案为准) 期间，乙方于每季度第 3 月第 25 天向甲方提交付款申请； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第三次	基本咨询费暂定总价的 10%+核减咨询费*50%，即¥471,160.92 元+当期核减咨询费*50%，(大写：人民币肆拾柒万壹仟壹佰陆拾元玖角贰分)+当期核减咨询费*50%	1. 所有分包合同结算全部完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第四次	基本咨询费暂定总价的 15%+核减咨询费*50%，即¥706,741.37 元+当期核减咨询费*50%，(大写：人民币柒拾万陆仟柒佰肆拾壹元叁角柒分)+当期核减咨询费*50%	1. 总包合同结算全部完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第五次	基本咨询费暂定总价的 5%，即¥235,580.46 元 (大写：人民币贰拾叁万伍仟伍佰捌拾元肆角陆分)	1. 二审完成且成本后评估报告完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第六次	结算书签订，支付至本合同咨询费结算总额的 100%。	1. 咨询合同结算完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票；	

 <b>合正地产</b> HAZEN'S REAL ESTATE	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	5
		第 5 页	共 19 页

双方根据实际情况友好协商增加费用并另行签订补充协议。

### 3.1.2 结算核减咨询费

本合同核减咨询费暂定总价¥ 1,232,305.56 元 (大写: 人民币壹佰贰拾叁万贰仟叁佰零伍元伍角陆分)。

当总/分包累计结算一审审定金额小于总/分包累计送审金额时,甲方按核减额(总/分包累计送审金额与总/分包累计结算一审审定金额之差额)的 2.5% 收费,但扣款、税率调整及甲方自行审减部分不计入核减额

即: 结算核减咨询费 = (总/分包累计送审金额 - 总/分包累计结算一审审定金额) × 2.5%

### 3.1.3 奖励金额


乙方具有如下情形的,甲方同意给予相应奖励:

(1) 如果乙方每个节点都按期完成且二审造价审核核减额小于乙方结算值的千分之一,甲方将在与乙方进行最终结算时给予总咨询费上浮 10% (含税价) 但最高不超过人民币 10 万元人民币的奖励。

(2) 合理化建议奖: 乙方对工程图纸等资料的错误或设计保守提出修改或优化设计等意见或建议,有效降低工程造价,经甲方评审通过后且设计单位接受此建议并对图纸进行修改后,甲方给予乙方合理化建议造价节约额 5% (含税价) 的奖励,但图纸本身的错误除外。


### 3.3 付款方式:

支付次数	支付比例及金额	支付条件及时间	备注
第一次	基本咨询费暂定总价的 5%, 即¥ <u>235,580.46 元</u> (大写: 人民币贰拾叁万伍仟伍佰捌拾元肆角陆分)	1. 乙方配合甲方完成目标成本编制; 2. 开具等额合法有效增值税专用发票; 满足上述全部要求后 30 天内	
第二次	基本咨询费暂定总价的 15%, 即¥ <u>706,741.37 元</u> (大写: 人民币柒拾万陆仟柒佰肆拾壹元叁角柒分)	1. 乙方与总包完成施工图预算核对, 提交经甲方、乙方及总承包单位三方确认的施工图预算; 2. 开具等额合法有效增值税专用发票; 满足上述全部要求后 30 天内	
进度款 (第一阶段)	每季度¥ <u>100,000.00 元</u> (大写: 人民币壹拾万元整)	1. 乙方接到甲方通知开始驻场至总包进场前期间, 乙方于每季度第 <u>3</u> 月第 <u>25</u> 天向甲方提交付款申请;	进度款累积支付比例不超过基本咨询费暂定总价的 45%

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号 第 6 页	6 共 19 页
---	---------------------------------------	--------------	-------------

		2. 开具等额合法有效增值税专用发票 满足上述全部要求后 30 天内	
进度款 (第二阶段)	每季度【0.4 元/m <sup>2</sup> ×服务范围建筑面积】，即¥131,445.93 元 (大写：人民币壹拾叁万壹仟肆佰肆拾伍元玖角叁分)	1. 总包进场开始 (以甲方向总包单位发送的开工令为准) 至工程竣工验收完成 (以取得竣工验收备案为准) 期间，乙方于每季度第 3 月第 25 天向甲方提交付款申请； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第三次	基本咨询费暂定总价的 10%+核减咨询费*50%，即¥471,160.92 元+当期核减咨询费*50%，(大写：人民币肆拾柒万壹仟壹佰陆拾元玖角贰分)+当期核减咨询费*50%	1. 所有分包合同结算全部完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第四次	基本咨询费暂定总价的 15%+核减咨询费*50%，即¥706,741.37 元+当期核减咨询费*50%，(大写：人民币柒拾万陆仟柒佰肆拾壹元叁角柒分)+当期核减咨询费*50%	1. 总包合同结算全部完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第五次	基本咨询费暂定总价的 5%，即¥235,580.46 元 (大写：人民币贰拾叁万伍仟伍佰捌拾元肆角陆分)	1. 二审完成且成本后评估报告完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票； 满足上述全部要求后 30 天内	
第六次	结算书签订，支付至本合同咨询费结算总额的 100%。	1. 咨询合同结算完成； 2. 开具等额合法有效增值税专用发票；	



	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号 第 7 页	7 共 19 页
---	---------------------------------------	--------------	-------------

		满足上述全部要求后 30 天内	
--	--	-----------------	--

### 3.3 发票要求

3.3.1. 发票类型及税率：增值税专用发票，税率为 6%。

3.3.2. 开票金额：本合同下甲方应支付给乙方的所有金额，包括但不限于合同结算总价及违约金、罚款、奖励金等价外费用。

3.3.3 开票要求：确保发票信息与本合同一致，并符合相关税收法规规定。如果因乙方开具发票不及时，或者因乙方开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开发票引起税务问题，或者导致甲方无法及时认证、抵扣税款等情形的，乙方须依法向甲方重新开具发票，甲方付款时间顺延，如因此给甲方造成损失的，乙方还应向甲方赔偿损失，包括但不限于税款、滞纳金、罚款等。

3.3.4 本合同下如涉及乙方应另行向甲方支付违约金、罚款、维修费用等的情况，由于甲方并不向乙方提供服务，无须缴纳增值税，甲方收款时只需向乙方提供收据收款，不负责提供发票。如果乙方以应收工程款抵应支付的违约金、罚款、维修费用，则乙方仍须按照包括抵扣的违约金、罚款、维修费用的应付总金额提供发票。

3.3.5 如果合同执行过程中本合同适用的增值税税率按国家政策做出调整的，本合同不含税的包干单价、结算核减咨询费及奖励金额维持不变，含税价格以开具发票时规定的增值税税率为准计算而成。

### 3.4 开票信息

单位名称	深圳市新景发投资有限公司
纳税人识别号	91440300335261122E
注册地址	深圳市龙华区福城街道茜坑社区供销社工业区 16 号 301
电话	0755-82901829
开户行名称	建设银行深圳景苑支行
开户行账号	44201581500052553439
项目地址	深圳市龙华区观澜大道与观天路交汇处西侧
项目名称	龙华区福城街道田背工业区城市更新项目

## 第四条 成果及质量要求

### 4.1 算量及套价格式要求


4.1.1 乙方必须使用斯维尔或广联达版本（根据项目成本要求）的工程量计算软件计算土建结构和钢筋工程量。

4.1.2 套用甲方要求的计算规则计算工程量和编制预算。

### 4.2 成果文件及要求

工作阶段	提交成果文件	提交时限	形式要求
目标成本编制	目标成本测算表	接到甲方通知之日起 15 天（日历天）内提交	电子版 1 份 纸质版 2 份
招标阶段	工程量清单、招标测算价、	按招标计划提供	电子版 1 份



	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	8
		第 8 页	共 19 页

	招标文件的商务条款评审 意见、招标答疑、评标分析		纸质版 2 份
总包施工图预算	施工图预算书	接到甲方资料之日起 60 天（日 历天）内完成计算及与总包核对	电子版 1 份 纸质版 2 份
变更、签证、索赔审核	变更、签证费用估算表	一般为收到资料后，总承包、主 要机电及精装修合同应于 5 个工 作日内提供意见，其他一般工程 为 3 个工作日内完成	电子版 1 份 纸质版 2 份
进度款审核	付款计算表	在收到中期付款申请文件后，总 承包、主要机电及精装修合同应 于 5 个工作日内完成审核，其他 一般工程为 3 个工作日内完成	电子版 1 份 纸质版 2 份
总包/分包结算	结算书	按甲方要求	电子版 1 份 纸质版 2 份
动态成本管理	动态成本管理月报	按甲方要求	电子版 1 份 纸质版 2 份
成本后评估	成本后评估报告	按甲方要求	电子版 1 份 纸质版 2 份

4.2.1 除满足上述表格要求外，乙方需提交的全部成果文件及最终结果书面文件原件一式贰份及相应电子文档一式壹份（刻录光盘）。

4.2.2 成果文件要求字迹清晰整齐，数字准确，各相关数据必须吻合一致，且相互有明确的索引及标识。

4.2.3 塔楼的工程量清单表格统一，内容齐全，并有一一对应的编号，个别塔楼没有的项目在工程量中取零。地下室的工程量清单表格统一，内容齐全，并有一一对应的编号。

4.2.4 不同的单项工程中相同的工程子目的单价相同。

4.2.5 乙方需向甲方提供地下室及各栋以及整个项目的构件单方含量汇总表：如钢筋、砼等构件含量（不含损耗），要求表格如下附表，其余要求的表格详合同附件。

## 第五条 双方责任


### 5.1 甲方

5.1.1 按照本合同规定的期限、方式、额度向咨询方支付酬金。

5.1.2 按双方约定提供的建设工程造价咨询材料。

5.1.3 提供乙方所需的施工图纸及资料。

5.1.4 监督检查工程造价报告的质量、进度，负责设计图纸问题的处理等，并最终对乙方出具的预结

	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号	12
		第 12 页	共 19 页

甲方： 深圳市新景发投资有限公司      乙方： 深圳市永达信工程造价咨询有限公司  
(盖章)      (盖章)

授权代表：


授权代表：

日期： 2021 年 6 月 21 日

日期：    年    月    日

合同签订地： 深圳市福田区



	合正地产福城街道田背工业区城市更新 项目 05 地块工程造价咨询合同	编 号 第 15 页	15 共 19 页
---	---------------------------------------	---------------	--------------

附件三：项目造价人员名单

### 福城街道田背工业区城市更新项目工程 05 地块造价咨询人员名单

序号	姓名	性别	出生年月	文化程度	职称等级	从事岗位	职业资格
1	赛绪志	男	1969.12	硕士	高级工程师	项目负责人	
2	王刚	男	1962.11	本科	高级工程师	专业负责人	一级造价师
3	孟宪杰	女	1989.01	本科	工程师	土建造价员	
4	龚婉茹	女	1988.11	大专		土建造价员	
5	汪 虎	男	1988.08	本科		土建造价员	
6	成文盛	男	1996.11	大专		土建造价员	
7	张树津	男	1988.06	大专		土建造价员	
8	翟光辉	男	1992.12	大专		安装造价员	
9	张昭	男	1989.05	大专	工程师	安装造价员	
10	王秀红	女	1977.03	本科	高级工程师	安装造价员	
11	肖楠钰	男	1991.04	大专		安装造价员	

注：

- 1、项目经理必须有 8 年以上造价咨询工作经验，专业负责人必须有 5 年以上造价咨询工作经验，造价工程师或造价员必须有 2 年以上造价咨询工作经验，本表所列人员名单，非经甲方同意，不得擅自更换。
- 2、乙方派往甲方的咨询人员，需提供身份证明及近期彩照备查。
- 3、乙方不得同时担任甲方集团同一项目的造价咨询全过程及复审工作。乙方派往各项目的造价工程师或造价员，同一时期（3 个月）内不能同时担任甲方集团下属 2 个项目的复审咨询工作。

# 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408室

电话：83433600 83433606 邮编：518040

## 龙华区福城街道田背工业区城市更新项目三标段05地块

### 施工总承包工程

### 预算编制报告书

2022-合[2021029-SZ1]-A-3-2

委托单位： 深圳市新景发投资有限公司 层数 / 栋数：  
工程名称： 龙华区福城街道田背工业区城市更新项目三标段05地块施工总承包工程 结构形式：  
建筑面积： 编制造价： 732650968.27 元  
建设单位： 深圳市新景发投资有限公司

深圳市永达信工程造价咨询有限公司

[资质证书等级：甲级；证书编号：甲190549000846]

编制人： 审核人：

袁文俊 唐媛媛 王志强

罗泽文  
法定代表人或其授权人：

审定人：



报告日期： 2022 年 12 月 27 日

## 证 明

兹有深圳市永达信工程造价咨询有限公司通过招标，于 2021 年与深圳市新景发投资有限公司签订《合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块工程造价咨询全过程服务合同》。我公司委托该公司承办该工程。

项目名称：合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块工程造价咨询全过程服务

项目负责人：赛绪志

项目组成员：王文武、易晚兴、张艳、张杨、吴福平、王域、曹大猷、孟宪杰、孔志龙、罗加达、罗译文、王志强、龚琬茹、汪虎、张树津、张昭、肖楠钰、冷剑、钟诒谋等。

工程规模及内容（建筑面积、高度、功能等）：该项目位于深圳市龙华区福城街道观澜大道与黄木街交汇处西北角，用地面积为 27080m<sup>2</sup>，总建筑面积为 32.3254 万 m<sup>2</sup>，主要是住宅、办公酒店、配套商业等，高度 172m，总包施工图预算造价 73265.10 万元。

项目类型：全过程造价咨询

以上内容情况属实。

特此证明。

委托单位：深圳市新景发投资有限公司

2023 年 3 月 23 日





## 委托方履约情况证明

一、 工程项目名称：合正地产福城街道田背工业区城市更新项目 05 地块

工程造价咨询全过程服务

二、 委托单位名称：深圳市新景发投资有限公司

三、 造价咨询单位名称：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

四、 委托工作内容：全过程造价咨询

五、 对造价咨询单位的履约评价：

1、 质量控制：

☐ 好      ☒ 较好      ☐ 一般      ☐ 差      ☐ 很差

2、 技术水平：

☒ 熟练      ☐ 较熟练      ☐ 一般      ☐ 差      ☐ 很差

3、 职业道德：

☒ 能够遵守职业道德      ☐ 不遵守职业道德

4、 服务质量：

☐ 优秀      ☒ 良好      ☐ 合格      ☐ 差

5、 委托工作完成效果：

☐ 优秀      ☒ 良好      ☐ 合格      ☐ 差

6、 履约评价

☐ 优秀      ☒ 良好      ☐ 合格      ☐ 差

委托单位：深圳市新景发投资有限公司

2023 年 3 月 23 日



## 6、坂田南学校新建工程造价咨询

### 中标通知书

标段编号: 2109-440307-04-01-803431004001

标段名称: 坂田南学校新建工程造价咨询

建设单位: 深圳市龙岗区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

中标价: 506.080000万元

中标工期: 600

项目经理(总监):

本工程于 2021-12-30 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团龙岗分公司)进行招标, 2022-01-29 已完成招标流程。

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):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)

日期: 2022-02-28

查验码: 1242805939395000

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

正本

合同编号： ZJZX-17196

# 建设工程造价咨询委托合同



工程名称： 坂田南学校新建工程造价咨询

工程地点： 龙岗区

委托人： 深圳市龙岗区建筑工务署

咨询人： 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

署 2020 年 4 月版



## 第一部分 协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

咨询人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，委托人、咨询人就工程造价咨询服务事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

### 一、工程概况：

工程名称：坂田南学校新建工程

工程地点：龙岗区

工程规模：坂田南学校新建工程拟选址于坂田街道环城路西侧，龙颈坳路南侧，用地面积约 3.8 公顷，办学校规模为 72 班九年一贯制学校。本项目总建筑面积约 11 万平方米，项目总投资暂估 8.8 亿元。

### 二、咨询工作内容：

■1、全过程造价控制，初步设计阶段、施工图设计阶段、施工招标阶段、项目实施阶段、结算（决算）阶段的所有全过程造价咨询工作，详见合同专用条款第四条。包括：

1.1、项目可研概算阶段：■审核资料、协助完成项目可行性研究评审工作；  
■负责审核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；

1.2、方案测算/比选，施工图预算或招标控制价的编制或审核、实施阶段造价咨询服务、工程结算的编制、工程结算的审核和项目决算审核等全过程造价咨询服务。

- ☐2、投资估算的编制或审核；
- ☐3、工程概算的编制或审核；
- ☐4、方案测算/比选
- ☐5、施工图预算或招标控制价的编制或审核；
- ☐6、工程结算的编制；
- ☐7、工程结算的审核；
- ☐8、工程竣工决算编制或审核
- ☐9、工程竣工决算编制专项审计；



□10、后评估：\_\_\_\_\_。

三、咨询酬金：

1、酬金(含税)：暂定为(大写)伍佰零陆万零捌佰元(小写)¥ 506.08 万，计算式如下：

$100 \text{ 万元} \times 12\% = 1.2 \text{ 万元}$

$(500-100) \text{ 万元} \times 11\% = 4.4 \text{ 万元}$

$(1000-500) \text{ 万元} \times 10\% = 5 \text{ 万元}$

$(5000-1000) \text{ 万元} \times 9\% = 36 \text{ 万元}$

$(10000-5000) \text{ 万元} \times 8\% = 40 \text{ 万元}$

$(88000-10000) \text{ 万元} \times 7\% = 546 \text{ 万元}$

合计 632.6 (万元)

造价咨询服务费下浮 20%计，合同暂定价为  $632.6 \times 0.8 = 506.08 \text{ 万元}$

2、造价咨询计取及结算方式：

■2.1、根据协议书中约定的咨询工作内容，根据广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函【2011】742号)文中的收费费率标准表计算造价咨询酬金，选择全过程造价控制的不再单独计算投资估算审核和工程概(估)算的审核费用，(取费基数为：☐ 预算价/招标控制价，☒ 概算建安费，☐ 其他\_\_\_\_\_)，并下浮 20 %；

□2.2、双方协商约定按以下方式计取造价咨询酬金：\_\_\_\_\_

3、项目建设过程中，投资计划经批准调整者，咨询费取费基数可做调整，费率参照广东省物价局发布的《关于调整我省建设工程造价咨询服务收费的复函》(粤价函【2011】742号)中的收费标准调整。

4、造价咨询费的结算方式：按照协议书“三、咨询酬金”中的第2和第3条执行，最终以政府审计/评审部门评审结果为准。

四、咨询工作期限：

本合同约定的咨询工作自收到委托人的全部有效资料后开始实施，区分不同的咨询工作内容按专用条款第四条的规定时间内咨询人向委托人提交合同约定的咨询成果文件。

五、质量要求：见专用条款各阶段的质量要求。

六、下列文件均为本合同的组成部分：

- 1、建设工程造价咨询合同通用条款；
- 2、建设工程造价咨询合同专用条款；
- 3、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。

七、在合同条款相互冲突的情况下，合同效力的解释的优先顺序为：

- 1、本协议书，2、补充条款，3、合同专用条款，4、合同通用条款，5、



其他的补充和修改。

八、咨询人向委托人承诺，按照本合同的约定，完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作。

九、委托人向咨询人承诺，按照本合同专用条款约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金。

十、本合同一式十份，具有同等法律效力，其中正本二份，双方各执一份，副本八份，委托人执五份，咨询人执三份。

（以下无正文）

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

地 址：

法定代表人：

委托代理人：

户名：

开户银行：

帐 号：

合同签订地点：龙岗区

合同签订时间：

咨询人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地 址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408

法定代表人：

委托代理人：

户名：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳泰然支行

帐 号：44250100003900001777

2022 年 3 月 15 日

备案意见：

备案机构：

经办人：

年 月 日

### 第三部分 专用条款

**第二条** 本合同适用的法律、法规及工程造价计价办法和规定：《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及深圳市补充规范、深圳现行的计价标准、《深圳市建设工程价格信息》、深圳市有关定额消耗量标准及国家、省、市有关工程造价的其他法律、法规、规定等。

**第四条** 咨询人指派 曹新宇 造价工程师负责本项目咨询业务。咨询人主要职责（以委托人委托的咨询服务类型为准）：

#### 4.1 初步设计阶段

4.1.1 工作内容：编制或审核建设工程概算；提出合理化建议；协助完成概算评审工作。

##### 4.1.2 具体要求：

4.1.2.1 质量要求：严格按照国家及深圳市有关部门的规定编制或审核概算，并对概算进行补充和完善。概算编制或审核的重点：审核概算资料的完整性，工程量计算是否少计，定额套用是否合理，有无重大错、漏项，措施费充分考虑，对主要材料设备应进行询价并保留相应资料，建设工程其它费用项目是否齐全，工程总造价是否符合造价指标要求。

4.1.2.2 时间要求：视项目的具体情况而定，一般在接到初步设计图纸、地勘报告、送审概算书等资料后 15 天内完成概算复核工作。

4.1.2.3 提交成果文件：概算审核详细说明三份原件，审核后的概算软件电子文件一份。

#### 4.2 施工图设计阶段

4.2.1 工作内容：编制或审核建设工程预算，协助完成预算审计/评审工作。

##### 4.2.2 具体要求：

4.2.2.1 质量要求：对计价依据及图纸的完整性进行审核；对图纸内容的错、漏、碰、缺提出意见和建议；了解现场情况，并就图纸与现场情况不符提出意见；工程量计算准确，无重大漏项；充分考虑措施费用；定额套用合理；主要材料、设备价格选取符合规定，对于特殊材料、设备应进行询价，并保留相应的资料。缺漏项、套错项、多算或少算的造价（多算或少算的可相互抵消）合计不超过施工合同价的 3%；若由政府审计/评审部门审定预算，则预算造价与政府审计/评审部门审定价相比，核减率应控制在 5% 以内。

4.2.2.2 时间要求：自接到施工图纸、地勘报告、施工组织设计、施工图会审纪要、发改委批复的概算等资料后 25 天内完成工程预算编制工作。

4.2.2.3 提交成果文件：预算书三份，预算软件电子文件一份。

#### 4.3 施工招标阶段

4.3.1 工作内容：负责编制工程量清单及建设工程招标标底，并提供综合单价分析表、提供主要材料数量及价格(包括暂定价格)清单、提供主要设备清单及单价；协助编制招标文件；提供标准工期的咨询意见；按要求提交钢筋算量工作；参与招标答疑，负责审核投标报价和商务标澄清，并提供详细的造价分析报告；参与施工合同谈判，协助合同签订。

4.3.2 具体要求：

4.3.2.1 质量要求：工程量清单项目编制齐全，分类清楚，不得漏项，并正确地描述分部分项工程的项目特征；工程量计算准确，无重大失误，准确率在 95%以上；标底价格合理，以招标划分的标段作为该项考核指标的基本单位，缺漏项、套错项、多算或少算的造价（多算或少算的可相互抵消）合计不超过施工合同价的 3%；若由政府审计/评审部门审定标底价，则标底价与政府审计/评审部门审定价相比，核减率应控制在 5%以内。

4.3.2.2 时间要求：

对于工程造价在 2000 万元以内的，自接到招标施工图纸、地勘报告、招标文件、发改委批复的概算等资料后 20 天内提交工程量清单及标底；

对于工程造价在 2000 万元-5000 万元的，自接到相关资料招标施工图纸、地勘报告、招标文件、发改委批复的概算等资料后 25 天内提交工程量清单及标底；

对于工程造价在 5000 万元以上的，自接到相关资料招标施工图纸、地勘报告、招标文件、发改委批复的概算等资料后 30 天内提交工程量清单及标底。

4.3.2.3 提交成果文件：工程量清单及标底各四份，计算底稿及电子文件各一份、本工程主要材料清单（本工程主要材料是指某种材料价款总额达到合同价款的 8%及以上的材料，这里的主要材料还包含下表列明的用于本工程的某种材料价款总额虽然未达到合同价款的 8%，但在本工程中为重要材料，也属于主要材料）。

4.4 项目实施阶段

4.4.1 工作内容：对招标工程量清单（含招标文件澄清、补遗等）与按招标范围内施工图计算工程量之间可能存在缺漏项、套错项（含特征不符）、多计或少计情况的复核；进度款审核；审核工程变更，并根据合同判断该项变更是否应纳入工程结算；参加工程洽商、变更及合同争议的鉴定与索赔、对工程造价进行监控和提供有关工程造价信息资料，根据工程需要到工地现场解决有关造价事宜。

4.4.2 具体要求：

4.4.2.1 质量要求：工程量计算准确，严格审核工程变更和进度款支付，做好项目实施过程中的投资控制，按委托人统一格式建立工程变更造价管理台账及预警控制点，动态掌握是否超合同价或计划建安费并及时告知该项目的造价人员。



#### 4.4.2.2 时间要求:

对于单项变更造价在 20 万元以内的, 自接到施工合同、工程联系单、设计变更通知单及图纸、现场签字单、送审变更预算书及计算式等资料后 5 天内完成变更审核工作;

对于单项变更造价在 20 万元-50 万元的, 自接到施工合同、工程联系单、设计变更通知单及图纸、现场签字单、送审变更预算书及计算式等资料后 7 天内完成变更审核工作;

对于单项变更造价在 50 万元以上的, 自接到相关资料施工合同、工程联系单、设计变更通知单及图纸、现场签字单、送审变更预算书及计算式等资料后 10 天内完成变更审核工作。

#### 4.4.2.3 提交成果文件: 变更造价审核书四份。

### 4.5 结算(决算)阶段

4.5.1 工作内容: 审核工程竣工结算项目的建安费用及其他费用, 其中建安费用中包括主体、基坑支护及管线迁改等费用, 其他费用中包括监理、勘察、设计、测量、施工图审查及检测等费用, 按深圳市龙岗区财政局关于报送区财政投资项目工程结算、竣工决算评审工作有关要求整理汇总结算(决算)资料, 协助完成结算(决算)审计/评审工作; 按委托人档案管理要求整理工程竣工结算资料, 结算完成后, 协助委托人进行经济技术指标分析。

#### 4.5.2 具体要求:

##### 4.5.2.1 质量要求:

a、在接到工务署造价人员通知后第 2 天安排人员至工务署接收结算资料, 及时检查结算资料的完整性和有效性, 包括: 招标文件、投标文件、施工合同、施工图、竣工图、图纸会审纪要、工程变更(包括设计变更、工程量确认表等)以及工程验收资料等;

b、严格按照合同条款进行结算审核工作: 严格审查工程量、材料价差、定额套用、设计变更单价的确定是否符合合同约定、工程量是否按设计图完成、工期是否按合同约定如期完成、各项索赔费用能否纳入结算范围等。尤其是要严格审查设计变更, 应对比竣工图与施工图, 核对招标范围内工程的完成情况, 重点计算因设计变更减少或取消部分, 以防施工单位只计算设计变更增加部分, 而不计算设计变更减少部分, 对在结算审核过程中出现有争议的问题应及时和署造价人员联系解决;

c、造价咨询单位审核的结算价与政府审计/评审部门审定价相比, 核减率应控制在 5%以内。

##### 4.5.2.2 时间要求:

对于结算价在 2000 万元以内的, 自接到相关资料后 20 天内完成结算审核工作;

对于结算价在 2000 万元-5000 万元的,自接到相关资料后 30 天内完成结算审核工作;

对于结算价在 5000 万元以上的,自接到相关资料后 40 天内完成结算审核工作。

4.5.2.3 提交成果文件:结算审核书及结算核对确认表各三份,结算审核说明书二份,电子文件一份。

4.6 委派固定的相关专业造价员参与本项目的造价管理工作,包括现场工程例会、材料设备厂家调研及工程变更优化设计核算造价等。造价员的具体要求如下:具有较强的沟通、协调能力,熟悉《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)及深圳市定额消耗量标准并有相关工作经验,能熟练操作办公应用软件、CAD 绘图软件、深圳斯维尔算量及计价软件。委派的造价人员需自行携带电脑及相关办公设备,包含基本办公软件及与工程相关的套价及算量软件。

□4.7 对于咨询费用在 50 万元以上的重大项目(如民生工程、学校、医院及重大道路工程)需委派一名具备相应工作经验并且能达到工务署要求的造价员驻现场办公,常驻时间与施工时间一致。上述人员及相关费用均已在本工程造价计费费率中综合考虑,委托人不再另行按照造价工程咨询工日收费标准计费。

■4.8、委派专业技术人员参与甲方日常业务管理的要求:

对于咨询合同总价在 100 万元以上的重大项目(如民生工程、学校、医院及重大道路工程),咨询人应按委托人要求委派具备相应工作经验并且能达到甲方要求的专业技术人员参与甲方日常业务管理,服务年限及人数按咨询合同总价选择:

200 万元>咨询合同总价 $\geq$ 100 万元,1 人 1 年;

400 万元>咨询合同总价 $\geq$ 200 万元,1 人 2 年;

500 万元>咨询合同总价 $\geq$ 400 万元,1 人 3 年;

咨询合同总价 $\geq$ 500 万元,1 人 4 年;

上述人员及相关费用均已在本工程造价计费费率中综合考虑,委托人不再另行按照造价工程咨询工日收费标准计费。

■4.9、配合招标人开展工程调研、咨询考察、课题研究等工作;上述人员及相关费用均已在本工程造价计费费率中综合考虑,委托人不再另行按照造价工程咨询工日收费标准计费。

**第六条** 咨询人应在 委托人要求的时间 内对委托人书面提交的要求做出答复的事宜或要求核对做出书面答复或核对。

**第七条** 本合同需要咨询人保密的资料内容和保密期限:详见补充条款



合同附件1:

投入本项目人员一览表

序号	姓名	性别	出生年月	文化程度	职称等级	拟从事岗位	执业资格证书名称及注册证号
1	曹新宇	男	1968.11	硕士	高级	项目负责人	一级注册造价工程师/建[造]11014400010885
2	左有望	男	1975.6	大专	高级	土建专业负责人	一级注册造价工程师/建[造]03440004843
3	曹大猷	男	1996.6	本科	高级	安装专业负责人	一级注册造价工程师/建[造]18440016790
4	王域	男	1972.3	本科	高级	土建造价工程师	一级注册造价工程师/建[造]03440008189
5	徐炳贵	男	1963.8	本科	高级	土建造价工程师	一级注册造价工程师/建[造]04440015414
6	陈建清	女	1974.11	大专	中级	土建造价工程师	一级注册造价工程师/建[造]10440009960
7	张艳	女	1975.5	大专	中级	安装造价工程师	一级注册造价工程师/建[造]02440003665
8	吴福平	男	1979.6	本科	中级	安装造价工程师	一级注册造价工程师/建[造]19440019204
9	张杨	女	1990.10	本科	中级	安装造价工程师	一级注册造价工程师/建[造]14204400001749
10	林毅安	男	1984.5	大专	中级	土建造价工程师	造价员/粤120001443
11	王文武	男	1980.1	大专	中级	土建造价工程师	造价员/粤120001405
12	贺友才	男	1989.11	大专	中级	土建造价工程师	造价员/粤130B00272
13	孟宪杰	女	1989.5	大专	中级	土建造价工程师	二级注册造价工程师/[造]21214400001636
14	王志强	男	1990.2	大专	初级	土建造价工程师	二级注册造价工程师/建[造]21214400001641
15	张国聪	男	1994.5	大专	初级	土建造价工程师	二级注册造价工程师/建[造]21214400001098
16	王千惠	男	1985.10	本科	中级	安装造价工程师	造价员/粤140B00057
17	张昭	男	1989.5	大专	中级	安装造价工程师	造价员/粤130B01023

18	易晚兴	男	1975.9	大专	中级	安装造价工程师	二级注册造价工程师/建 [造]24214400000748
19	罗加达	男	1993.9	大专	/	安装造价工程师	二级注册造价工程师/建 [造]242440000951
20	钟诒谋	男	1984.1	大专	中级	安装造价工程师	二级注册造价工程师/建 [造]24214400001307



# 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广场一期B座1408  
电话：83433600 83433606 邮编：518040

坂田南学校新建工程施工总承包

## 标底编制报告书

2023-合[2022026-SZ2]-A-3-2

委托单位：深圳市龙岗区建筑工务署

层数/栋数：

工程名称：坂田南学校新建工程施工总承包

结构形式：

建设单位：深圳市龙岗区建筑工务署

编制造价：622047039.06元

(其中安全文明施工措施费  
12136567.99元、暂列金额  
33000000.00元)

深圳市永达信工程造价咨询有限公司

[资质证书等级：甲级；证书编号：甲190544000846]

编制人：

张艳

法定代表人或其授权人：

张艳

复核人：



审定人：



报告日期：2023年6月30日

# 招标控制价公示表

(此表限评标工程)

工程名称	坂田南学校新建工程施工总承包
招标控制价	62204.703906 万元
投标报价上限	招标控制价净下浮 13.41%，即 54468.334489 万元
安全文明施工措施费	1213.656799 万元
不可竞争费合计	4513.656799 万元
截标时间	2023 年 月 日
经办人签名	

备注：(73 号文要求公示的其他内容)：

本工程采用 2023 年 4 月《深圳建设工程价格信息》。

本工程招标控制价为：62204.703906 万元。

其中：分部分项工程费 47979.351121 万元；


措施项目费 6525.399018 万元（其中安全文明措施费 1213.656799 万元）；



规费 2342.101281 万元；

应纳税费 1922.787899 万元；

工程建设其他费 135.064587 万元（包括工程保险费、弃土场受纳处置费及白蚁防治费）

不可竞争费（包括安全文明措施费、暂列金额）合计 4513.656799 万元。

  
 招标人：（盖章）  
 日期： 年 月 日

造价师（加盖公章）：  造价师：曾新宇 B11014400010885 深圳市永达信工程造价咨询有限公司 有效期至：2025年12月31日	造价单位：（盖章）  年 月 日
---	--



7、深圳医学科学院及深圳湾实验室院区永久场地一体化建设项目

## 深圳市建筑工务署教育工程管理中心

### 中标通知书

日期：2023 年 6 月 20 日

致：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

贵单位于 2023 年 5 月 3 日为海洋大学（深海科考中心）（一期）建设项目、深圳医学科学院及深圳湾实验室院区永久场地一体化建设项目 I 标等 4 个项目全过程造价咨询批量招标（III 标段）以人民币（大写）：伍佰贰拾玖万陆仟柒佰元整（RMB: 529.67 万元）所提交的投标书已被我方接收。

请按要求提交合同履约保函，并做好签署合同的准备。

谨致。

招标人：深圳市建筑工务署教育工程管理中心

法定代表人：\_\_\_\_\_

（或委托代理人）：\_\_\_\_\_



*Handwritten signature of the representative.*

正本



合同编号：SYSWYT-005-2023

## 深圳市建筑工程务署教育工程管理中心

### 合同协议书

项目名称：深圳医学科学院及深圳湾实验室院区永久场地  
一体化建设项目

合同名称：海洋大学（深海科考中心）（一期）建设项目、  
深圳医学科学院及深圳湾实验室院区永久场地一  
体化建设项目 I 标等 4 个项目全过程造价咨询批  
量招标（III标段）

承 包 人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

日 期：二〇二三年六月





## 合同条款

委托单位（甲方）：深圳市建筑工务署教育工程管理中心

咨询单位（乙方）：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

本工程造价咨询工作由甲方于 2023 年 4 月 12 日公开招标，并于 2023 年 5 月 18 日在深圳市交易集团有限公司确定由乙方中标。按照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程造价咨询工作协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

工程名称：海洋大学（深海科考中心）（一期）建设项目、深圳医学科学院及深圳湾实验室院区永久场地一体化建设项目 I 标等 4 个项目全过程造价咨询批量招标（III 标段）

工程地点：本项目位于光明区公常路与羌下一路（东）交汇处西北侧，所在片区属于光明科学城-装置集聚区-科教融合集群。

工程规模及内容：本项目拟建总建筑面积为 8.176 万平方米，其中地上 6.376 万平方米、地下 1.8 万平方米；拟规划建设研究所用房、公共技术平台用房、配套用房、架空层及连廊、地下车库及辅助设备用房等内容。建安工程费约 100890 万元人民币（结算最终以概算批复建设内容为准），预计工程工期 年 月开工，年 月底竣工。

## 二、合同价及结算价

本项目造价咨询服务费用（暂定）为大写：伍佰贰拾玖万陆仟柒佰元整万元（小写：¥ 529.67万元），包括咨询服务费 529.67

万元和驻现场费用 0万元；中标费率 5.25%，最终结算价以《深圳市财政预算和投资评审中心评审报告》的评审结论为准。

### （一）、造价咨询服务费合同价

造价咨询服务费合同价=咨询服务费【取费基数×中标费率（%），其中包括基本费用（90%），绩效费用结算价（10%）】+驻场费用（暂定）；

#### 1、咨询服务费计取

咨询服务费取费基数：

a、合同委托阶段取费基数：咨询服务费（暂定）按批复可研的建安工程费作为取费基数：

2、中标费率：按照中标人的咨询服务费对应中标费率计算，具体如下：

（1）III标段：医学科学院一期中标费率（%）=中标价÷招标人测算建安费 100890 万元；

3、咨询服务费为中标人合同约定工作内容的各阶段造价咨询服务投标报价或其他工程造价咨询任务相应费用的总和；

#### a. 造价咨询任务阶段取费表

造价咨询阶段任务		中标费率 (%)
工可	负责审核项目可行性研究报告、协助完成工可评审（无此项工作	0.10

阶段	内容时不计取)。	
概算阶段	审核概算、协助完成概算评审工作（无此项工作内容时不计取）以及项目实施过程中的概算调整工作；建立经济技术指标库，对项目概算进行经济技术指标分析对比。	0.29
预算阶段	1、编制或审核工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台帐；协助招标人编制招标文件； 2、编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒招标人工程中采用的新材料、新工艺，并拟定计价方案供招标人决策； 3、提供主要材料数量及价格(包括暂定价格)清单； 4、提供主要设备清单及单价； 5、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；协助招标人签订合同；	1.71
施工阶段	1、编制投资控制形象进度表； 2、施工过程中，参与工程量计量及工程进度款支付的复核工作；参与工程变更及现场签证的计量、计价复核工作； 3、按需要与招标人一起到工地现场解决有关造价事宜； 4、全过程成本控制，主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议； 5、为本项目服务的其它造价管理任务和工程造价技术咨询。	1.44
结算阶段	1、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作； 2、结算完成后，协助招标人进行经济技术指标分析，其它工程造价技术咨询等； 3、参与设计和监理的绩效评价，出具书面的设计和监理单位投资控制绩效评价的意见。 4、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。	1.71
总费率		5.25

b. 驻现场服务：需造价咨询单位提供驻工地现场服务的，驻现场服务补贴按招标文件要求（初级职称 8000 元/月.人；二级注册造价工程师或中级及以上职称 11000 元/月.人；一级注册造价工程师 15000 元/月.人）在项目咨询费外另计，驻现场服务补贴需计入合同价中。

c. 结算最终以概算批复中的建安费×投标费率=结算价

(二)、**造价咨询服务费结算**：合同结算包括咨询服务费基本费用、绩效费用和驻现场费用的结算。

1、造价咨询服务费结算价=咨询服务费结算价【基本费用结算价(90%)+绩效费用结算价(10%)】+驻场费用结算价。基本费用、绩效费用结算价=结算取费基数×结算费率(%)×系数(其中90%为基本费用,10%为绩效费用)。驻场服务费按实际发生结算。

2、咨询服务费结算取费基数:

以项目最终概算批复(或概算调整)中本标段已完成造价咨询服务所对应建设内容的建筑安装工程费为计费基数;经市发改部门审批同意增加的建设内容且所需资金从项目总概算批复中列支的(含预备费),相应建筑安装工程费可纳入结算计费基数。

3、结算费率按照中标人已完成合同约定工作内容的各阶段造价咨询服务投标费率的总和;

4、按照“**结算取费基数×结算费率×0.9**”结算基本费用;按照“**结算取费基数×结算费率×0.1**”作为结算绩效费用,按履约评价次数平均分摊到合同期间进行的履约评价中,以期中履约评价结果结算**最终绩效费用**;

5、驻现场费用结算:驻现场服务费,按实际发生费用予以结算。

6、最终结算金额以《深圳市财政预算和投资评审中心评审报告》的评审结论为准。

7、若因国家、省、市政策性原因或涉外因素等(包括但不限于)



导致工程停工的（含个别项目取消建设），由双方依据已完成的建筑安装工程费进行结算。

### 三、乙方工作内容

1、可研或者可研（修编）阶段：负责审核项目可行性研究（含可研修编）投资估算，主要材料设备市场询价及同类项目指标分析，协助完成可研（或可研修编）评审等工作；

2、审核概算、协助完成概算评审工作；

3、编制或审核工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台帐；

4、协助招标人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；

5、编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；在工程量清单和标的编制过程中书面提出设计和招标文件的问题，提醒甲方工程中采用的新材料、新工艺，并拟定计价方案供甲方决策；

6、提供主要材料数量及价格清单，并提交询价或计价依据；

7、提供主要设备清单及单价，并提交询价或计价依据；

8、复核中标候选人的商务标，并提出详细的造价分析报告；

9、协助甲方签订合同；

10、编制投资控制形象进度表；

11、施工过程中，参与工程量及工程进度款支付的复核工作；

12、参与工程变更（包括设计变更及现场签证等）的计量、计

价编制和复核工作，及时按招标人要求编制和审核预算（包括设计变更及现场签证等）；

13、审核工程竣工结算，协助完成结算审计工作；

14、按需要与甲方一起到工地现场解决有关造价事宜（包含材料询价等工作）；全过程成本控制，主动、及时地发现并向甲方汇报任何可能影响成本的事项，提出相关改善建议；

15、结算完成后，协助甲方进行经济技术指标分析和完成项目财务决算；

16、需要分标段拆分的项目，全过程造价咨询单位必须负责制定项目统一的计价计量规则、标段界面划分等牵头协调工作。

17、驻场咨询服务：全过程造价咨询单位应按招标人项目组要求派驻   /   名责任心及沟通组织协调能力均较强的造价咨询人员驻工地现场办公。要求任职资格为   /  ，驻现场服务补贴按招标文件要求计算费用（初级职称 8000 元/月.人；二级注册造价工程师或中级及以上职称 11000 元/月.人；一级注册造价工程师 15000 元/月.人），服务期从驻场人员进驻项目现场之日起计至招标人书面通知其退场为止，少于 10 天不计，10~15 天按半个月计，超出 15 天按一个月计。

#### 18、项目人员管理

（1）项目主要管理人员：项目负责人、土建专业负责人、安装专业负责人

（2）项目主要管理人员出勤要求：要求实名制管理，项目负责

人考勤天数原则上每周不得低于1天，土建专业负责人、安装专业负责人考勤天数原则上每周不得低于2天，当周考勤未达到出勤天数时，招标人有权按照每人每天5000元，对缺勤人员的单位处以支付违约金，当连续缺勤2周以上时，招标人有权对缺勤人员的单位通报批评、约谈法定代表人。

(3) 项目主要管理人员更换管理措施：

①除刑拘、死亡外，因重大疾病或者重伤（持有县、区以上医院证明）导致完全丧失劳动能力（持有设区的市级或以上劳动能力鉴定委员会鉴定证明），导致3个月以上不能履行职责的，经招标人同意，允许更换；否则，招标人可单方解除承包合同；

②承包人更换项目主要管理人员（如发包人要求更换的，仅处违约金），对被更换的项目负责人记录不良行为，处“2年内拒绝其承建我署（含直属单位）项目”的处理；且对承包人按照《深圳市建筑工务署不良行为记录处理办法》第二十一条的实施细则记录不良行为，采取相应处理措施，并根据如下规定处违约金。同时发包人可单方解除承包合同：

更换项目负责人每次处违约金80万元。（ $\leq 5\%$ （合同金额）并取整且 $\leq 80$ 万元）。

(4) 人员素质要求：除项目负责人、土建专业负责人、安装专业负责人须满足招标文件约定之外，其他人员根据行政主管部门要求应具备相应资格。

(5) 发放中标通知书之前，招标人对项目负责人、土建专业负

责人、安装专业负责人资格进行核查，如不满足招标文件要求，需更换至满足招标文件要求；否则，招标人有权取消其中标资格。

(6) 若项目团队人员配置不足或配备的人员素质无法满足项目建设要求时，投标人需在收到招标人书面通知一个月内补充满足要求的工作人员，否则招标人有权自行聘请相应的专业人员补充，所产生的费用从投标人的费用中扣除。若更换人员为项目主要管理人员（项目负责人、土建专业负责人、安装专业负责人），按照合同约定处罚并计入不良行为记录。

19、工程建设其它费用中的设计、监理、勘察等所有合同的造价咨询工作；

20、项目所有工程结算完毕后，出具项目投资控制总结报告，报告中应包含履约情况自我评价、投资控制情况汇报、造价指标分析、投资控制存在的问题及建议等。

21、其它有关的造价管理任务和工程造价技术咨询等。

#### 四、乙方工作时间要求

1、设计概算审查结果文件的提交时间：接到设计概算及相关资料后 15 天内提交；

2、招标项目造价文件的提交时间：接到施工图纸及相关资料后 20 天内提交工程量清单，30 天内提交招标控制价；

3、签订施工合同后 20 天内，提交投资控制形象进度表；

4、施工招标完成后工程量清单的复核自接到相关资料后 60 天内提交；



5、施工过程工程变更（包括设计变更及现场签证等）预算编制：

（1）一、二、三类变更：自备齐相关资料之日起9天；

（2）四、五类变更：自备齐相关资料之日起5天；

6、施工过程工程变更（包括设计变更及现场签证等）预算审核，  
在约定的时限内出具审核意见报告书；

（1）一、二、三类变更：自备齐相关资料之日起9天；

（2）四、五类变更：自备齐相关资料之日起5天；

7、工程竣工结算审核：

（1）结算申报金额500万元以下（含500万元）：自备齐相关资料之日起20天；

（2）结算申报金额500万元-5000万元（含5000万元）：自备齐相关资料之日起45天；

（3）结算申报金额5000万元以上：自备齐相关资料之日起60天。

上述工作时限与甲方项目组下达的《工程造价咨询任务书》不一致时，以《工程造价咨询任务书》规定的时限为准。

#### 五、造价文件的编制原则和依据

1、初步设计文件及图纸；

2、施工招标文件；

3、施工合同；

4、施工图（或竣工图）及有关设计文件；

5、工程变更；

6、材料及设备价格参考施工招标期间的《深圳建设工程价格信息》及相应时期的市场价格；

7、其它。

#### 六、造价文件的质量要求

1、工程量清单项目编制齐全，分类清楚，不得漏项，标底价格合理；

2、工程量计算准确，准确率在 95%以上（包括 95%）；

3、设备工程量准确率在 99%以上（包括 99%）；

4、主要材料设备计价准确，无原则性失误；

5、结算造价与深圳市财政预算和投资评审中心审定价相差应小于 5%以内（不含 5%）；

6、造价文件必须文字清晰整齐。必须有相关专业造价工程师盖注册章、公司负责人签字盖章，并盖公司章；

7、项目实际结算总造价应控制在批复概算内。

#### 七、乙方应提交的资料

1、工程预算书三份；

2、工程量计算底稿一份；

3、工程量清单一份；

4、标底造价书二份。标底造价书应附项目综合单价分析表、主要材料数量及价格(参考价格)清单、主要设备数量及价格(参考价格)清单；

5、工程结算书三份；

以上文件均应提供电脑软盘或光盘各一张。

## 八、双方责任

### （一）甲方责任

- 1、按时提供咨询工作所需图纸及相关资料；
- 2、按双方约定时间支付咨询服务费；
- 3、未经乙方同意，不得修改乙方的造价文件；
- 4、在乙方工作期间密切配合，提供工作方便。

### （二）乙方责任

- 1、按照本合同第三条规定的工作内容、第四项规定的工作时间、第六条规定的文件质量要求，及时、准确地编制或审核造价文件；全过程向委托单位提供专业的、客观的造价咨询意见；
- 2、委托的造价业务有保密要求时，必须严格保密，不得向任何无关人员透露有关内容及资料；
- 3、调高招标控制价、预算必须有甲方的书面通知，否则由乙方承担全部责任；
- 4、协助甲方编制招标文件；
- 5、派人参加甲方召开的招标答疑会；
- 6、根据需要派人进行施工现场计量工作；
- 7、按审计部门有关要求整理汇总预算、标底、结算资料，配合审计部门审核标底、竣工结算及其它相关事宜。
- 8、项目拟派人员不得随意更换。如需更换，须提前征得甲方同意，否则，将记入不良履约行为记录。

5、若乙方泄露甲方要求保密内容和资料，造成不良后果和损失的，处 10000 元处违约金；触犯法律的负法律责任；

6、若项目实际结算总造价超批复概算，处 10000 元处违约金；

7、未经甲方同意更换项目负责人每次处违约金 80 万元。（ $\leq 5\%$ （合同金额）并取整且 $\leq 80$  万元）

8、未经甲方同意更换其他（不含项目造价总负责人）项目组成员，处以 2000 元/人/次处违约金；

9、累计违约金总额不超过本合同咨询服务费基本费用的 10%。

### 十三、其他

若在执行过程中服务内容发生调整或增减，经双方协商后可签订补充协议。

本合同未尽事宜双方协商解决；协商不成的，双方有权向工程所在地人民法院提起诉讼。

### 十四、合同份数

本合同一式八份，甲方六份，乙方两份，具同等法律效力。

甲方：深圳市建筑工务署教育工程管理中心

地址：深圳市福田区侨香村 1 栋 A 座裙楼 3 层

法定代表人：

或委托代理人：

乙方：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址：

法定代表人：

或委托代理人：



开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

邮政编码：

邮政编码：

合同订立时间：2023年7月10日

附件 1：中标通知书

## 深圳市建筑工务署教育工程管理中心

### 中标通知书

日期：2023 年 6 月 20 日

致：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

贵单位于 2023 年 5 月 3 日为海洋大学（深海科考中心）（一期）建设项目、深圳医学科学院及深圳湾实验室院区永久场地一体化建设项目 I 标等 4 个项目全过程造价咨询批量招标（III 标段）以人民币（大写）：伍佰贰拾玖万陆仟柒佰元整（RMB: 529.67 万元）所提交的投标书已被我方接收。

请按要求提交合同履约保函，并做好签署合同的准备。

谨致。

招标人：深圳市建筑工务署教育工程管理中心

法定代表人：\_\_\_\_\_  
(或委托代理人)：\_\_\_\_\_

附件 4: 乙方人员配备表

序号	姓名	性别	年龄	拟从事岗位	执业资格	职称等级	文化程度	其他
1	赛绪志	男	54	项目总负责人	一级注册造价工程师	正高级工程师	本科	
2	孟宪杰	女	34	土建专业负责人	二级注册造价工程师	高级工程师	大专	
3	张 杨	女	33	安装专业负责人	一级注册造价工程师	工程师	本科	
4	张 艳	女	48	土建造价工程师	一级注册造价工程师	经济师	大专	
5	欧德福	男	54	土建造价工程师	一级注册造价工程师	高级工程师	本科	
6	徐炳贵	男	60	土建造价工程师	一级注册造价工程师	高级工程师	本科	
7	王 域	男	51	土建造价工程师	一级注册造价工程师	高级工程师	本科	
8	左有望	男	48	土建造价工程师	一级注册造价工程师	高级工程师	大专	
9	陈建清	女	49	土建造价工程师	一级注册造价工程师	工程师	大专	
10	朱月明	女	35	土建造价工程师	一级注册造价工程师	助理工程师	本科	
11	苟龙飞	男	34	土建造价工程师	一级注册造价工程师	/	本科	
12	吴福平	男	44	安装造价工程师	一级注册造价工程师	/	本科	
13	易晚兴	男	48	安装造价工程师	一级注册造价工程师	工程师	大专	
14	钟诒谋	男	39	安装造价工程师	二级注册造价工程师	工程师	大专	
15	王志强	男	33	土建造价工程师	二级注册造价工程师	助理工程师	大专	
16	张国聪	男	29	土建造价工程师	二级注册造价工程师	助理工程师	本科	
17	王文武	男	43	土建造价工程师	造价员	高级工程师	大专	
18	蓝绍铭	男	33	土建造价工程师	造价员	助理工程	大专	

				程 师		师		
19	林毅安	男	39	土建造价工 程师	造价员	工程师	大专	
20	贺 明	男	39	土建造价工 程师	造价员	工程师	本科	
21	陈志康	男	31	土建造价工 程师	二级注册造 价工程师	/	本科	
22	陈鸿飞	男	27	土建造价工 程师	二级注册造 价工程师	/	本科	
23	孔志龙	男	28	土建造价工 程师	/	助理工程 师	本科	
24	王玉婷	女	29	土建造价工 程师	一级注册造 价工程师	/	大专	
25	林海鑫	男	29	土建造价工 程师	二级注册造 价工程师	/	大专	
26	潘贞明	男	28	土建造价工 程师	二级注册造 价工程师	助理工程 师	大专	
27	龚琬茹	女	35	土建造价工 程师	造价员	助理工程 师	大专	
28	贺友才	男	34	土建造价工 程师	造价员	工程师	大专	
29	吕 慧	女	35	安装造价工 程师	一级注册造 价工程师	经济师	大专	
30	罗加达	男	30	安装造价工 程师	二级注册造 价工程师	/	大专	
31	张 昭	男	34	安装造价工 程师	造价员	工程师	大专	
32	王千惠	男	38	安装造价工 程师	造价员	工程师	本科	
33	李 琪	女	27	安装造价工 程师	二级注册造 价工程师	助理经济 师	大专	
34	李华洋	男	28	安装造价工 程师	二级注册造 价工程师	助理工程 师	本科	
35	莫俊杰	男	27	安装造价工 程师	/	助理工程 师	大专	



## 8、深港科技创新合作区深方园区首批项目（B105-0042、B105-0119）全过程造价咨询服务

中 标 通 知 书	
标段编号：44030020190085010001	
标段名称：深港科技创新合作区深方园区首批项目 (B105-0042、B105-0119) 全过程造价咨询服务（地基基础工程除外）	
建设单位：深圳深港科技创新合作区发展有限公司	
招标方式：公开招标	
中标单位：深圳市永达信工程造价咨询有限公司	
中标价：600.000000万元	
中标工期：按招标文件执行	
项目经理(总监)：	
本工程于 2019-12-04 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)：	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：2020-02-10 
查验码：4377873752708133	查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

SFJ-2018-01

工程编号: 44030020190085010001

合同编号: 20014-ABGF02

## 深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称: 深港科技创新合作区深方园区首批项目 (B105-0042、  
B105-0119) 全过程造价咨询服务 (地基基础工程除外)

工程地点: 深圳市福田区深港科技创新合作区深方园区  
B105-0042、B105-0119 地块

委托单位: 深圳深港科技创新合作区发展有限公司

咨询单位: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

2018 年版



## 第一部分协议书

委托人(全称): 深圳深港科技创新合作区发展有限公司

咨询人(全称): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就下述建设工程委托造价咨询与其他服务事项协商一致,订立本合同。

### 一、工程概况

1.工程名称: 深港科技创新合作区深方园区首批项目(B105-0042、B105-0119)全过程造价咨询服务(地基基础工程除外)

2.工程地点: 深圳市福田区保税深港科技创新合作区深方园区B105-0042、B105-0119地块

3.工程规模、特征及本次委托的工程范围: 本项目位于深圳市福田区保税深港科技创新合作区深方园区西翼福田保税区的B105-0042、B105-0119地块,总占地面积26168平方米,其中B105-0042地块面积10832 m<sup>2</sup>, B105-0119地块面积15336 m<sup>2</sup>,总建筑面积约20.6万m<sup>2</sup>,项目总计容建筑面积约15.7万m<sup>2</sup>,包含研发用房计容建筑面积约10.05万m<sup>2</sup>、实验室4.6万m<sup>2</sup>,会议交流展示中心约5000 m<sup>2</sup>,商业用房约2000 m<sup>2</sup>,公共配套设施3500 m<sup>2</sup>(110KV变电站)。另有核增建筑面积约4.9万m<sup>2</sup>(地上核增1.3万m<sup>2</sup>,地下核增3.6万m<sup>2</sup>)。

4.投资金额: 暂定266,219万元。

5.资金来源: 100%国有资金。

6.建设工期或周期: 本项目服务期限自合同签订之日起,至工程竣工验收结算、决算完成止。暂定工程建设周期为自2019年10月28日起至2024年12月31日止,总计1890日历天。

7.委托人所处工程中的角色: 建设单位

8.其他:

## 二、服务范围及工作内容

双方约定的服务范围及工作内容：（根据合同约定内容，在下表●处打√）

服务阶段	服务范围及工作内容	
	服务范围	工作内容
●决策阶段	●投资估算	●编制●审核●调整
	●经济评价	●编制●审核●调整
	●其他	
☑设计阶段	☑设计概算	●编制☑审核☑调整
	☑施工图预算	☑编制●审核☑调整
	●其他	
☑发承包阶段	☑工程量清单	☑编制□审核☑调整
	☑招标控制价	☑编制□审核☑调整
	☑投标报价分析	☑编制□审核☑调整
	☑清标报告	☑编制□审核☑调整
	●其他	
☑实施阶段	●资金使用计划	□编制
	☑工程量与工程款复核	□编制☑审核☑调整
	☑合同价款调整	□编制☑审核☑调整
	☑工程变更、索赔、签证	□编制☑审核☑调整
	☑工程实施阶段造价控制	
	●其他	
☑竣工阶段	☑竣工结算	☑编制□审核☑调整
	●竣工决算	□编制□审核□调整



	<input type="radio"/> 其他	
<input type="radio"/> 全过程跟踪审计	从项目建设前期准备工作至项目竣工验收交付使用全过程的全部经济活动的真实性、合法性、合规性、完整性和效益性进行监督、检查和评价。	
<input type="radio"/> 第三方复核或审计	<input type="radio"/> 预算审核/审计 <input type="radio"/> 结算审核/审计 <input type="radio"/> 决算审核/审计	<input type="checkbox"/> 审核 <input type="checkbox"/> 调整
<input type="radio"/> 全过程造价咨询服务	包括决策阶段、设计阶段、发承包阶段、实施阶段、竣工阶段的服务	
<input checked="" type="checkbox"/> 其他服务	<input type="radio"/> 工程造价鉴定	
	<input checked="" type="checkbox"/> 材料设备询价	
	<input checked="" type="checkbox"/> 目标成本规划与控制	
	<input type="radio"/> 技术经济指标优化	
	<input checked="" type="checkbox"/> 财务决算配合	

注 1：选择的服务内容可以是单项，也可以是多项

注 2：上表所列之外的服务范围及工作内容可在“☐其他服务”中拓展；

**咨询人工作内容包括但不限于：**

1.负责审核概算、协助完成概算评审工作以及项目实施过程中的概算调整工作；建立经济技术指标库，对项目概算进行经济技术指标分析对比；

2.编制或审核工程预算，并对预算和概算进行对比分析，建立项目全过程动态投资控制台帐；

3.协助招标人编制招标文件，特别是招标文件中投标报价规定和特别条款；在造价工程师的指导下负责完成招标过程中商务标文件、工程控制价文件的编制和电子生成工作；

4.编制工程量清单及招标控制价，并提供综合单价分析表；在工程量

(八) 计价文件格式应符合深圳市相关计价要求, 其中工程量清单格式应满足深圳市建设工程电子标书编制的要求。

## 五、酬金及计取方式

1. 本合同价格形式为: ☐ 固定总价 ☐ 固定单价 ☐ 固定费率

☒ 基本费用+核减额 ☐ 其他:。

2. 签约合同价为: 人民币 (大写: 陆佰万元整) (¥6000000.00 元)。

3. 计取方式:

☒ 基本费用为签约合同价的 80%; 绩效费用为签约合同价的 20%, 经履约考评超过 60 分时根据得分支付绩效费用, 每超过 1 分支付结算价 0.5% 的绩效费用, 超过 95 分时支付全部绩效费用; 工程结算审核核减额超过送审价的 5% 时, 超过部分的 2% 为核减额计费。

## 六、合同文件的构成

本协议书与下列文件构成合同文件:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 合同协议书;
- (3) 中标通知书或委托书 (如果有)
- (4) 合同补充条款;
- (5) 合同专用条款 (含附录 A、附录 B、附录 C);
- (6) 合同通用条款;
- (7) 投标函及投标函附录或造价咨询服务建议书 (如果有);
- (8) 其他合同文件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改, 属于同一类内容的文件, 应以最新签署的为准。

## 七、词语定义

本协议书中相关词语的含义与本合同“通用条款”中所赋予的定义与解释相同。

## 八、承诺

1. 咨询人承诺,按照本合同的约定,完成本合同约定工作范围内的建设工程造价咨询工作,并确保工作成果符合本合同既定的质量标准,并履行本合同所约定的全部义务。

2. 委托人承诺,按照本合同约定的期限、方式、币种、额度向咨询人支付酬金,并履行本合同所约定的全部义务。

3. 委托人和咨询人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2020 年 3 月      日;

订立地点: 深圳市福田区

委托人和咨询人约定本合同自委托人和咨询人的法定代表人或其授权代理人签字并加盖公章后生效。

本合同一式拾份,均具有同等法律效力,其中委托人执陆份,咨询人执肆份。

本合同附件:

附录 A: 咨询人提交成果文件一览表;

附录 B: 委托人提供资料一览表;

附录 C: 委托人提供房屋及设备一览表;

附件 1: 《项目开发建设廉洁协议书》;

附件 2: 《不转包挂靠、拟投入项目管理班子人员不得更换承诺书》;

附件 3: 《造价咨询合同履约考评表(季度履约考评)》;

附件 4: 《造价咨询合同履约考评表(年度履约考评)》。

附件 5: 拟投入本项目项目组人员基本情况

合同附件与合同具有同等法律效力,无需另行签署。

(以下无正文)

(以下为签署页)

委托人：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

(盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

**吴寅骁**

组织机构代码：

91440300MA5FCY075K

地址：深圳市福田区市花路长富

金茂大厦1号楼2512

邮政编码：518000

法定代表人姓名：王昱文

委托代理人姓名：

项目负责人姓名：郑琦

电话：0755-82797669

传真：

电子信箱：

开户银行：

账号：

咨询人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：

地址：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然四路天安创新科技广

场一期B座1408

邮政编码：518040

法定代表人姓名：曹新宇

委托代理人姓名：

项目负责人姓名：曹新宇

电话：0755-83433600

传真：0755-83433728

电子信箱：

开户银行：中国建设银行股份有

限公司深圳泰然支行

账号：4425010000900001777



#### 2.2.4 联络

委托人代表为： / ，在 / / 日内，对咨询人书面提交并要求作出决定的事宜给予书面答复。逾期未答复的，视为委托人认可。

委托人代表其他权限事项： /

### 2.3 委托人的责任

(1) 委托人原因造成的工期顺延：，应支付的额外工作内容酬金计算及支付方法为：因委托人原因造成工期顺延超过 6 个月的，每再超过 1 个月，额外支付合同价款的 1%，最高不超过 10%。

(2) 委托人违约金的计算及支付方法为： /。

(3) 委托人赔偿金额按下列方法确定并支付： /。

(4) 委托人逾期付款利息的计算及支付方法： /。

(5) 委托人原因要求的赶工时，应支付的赶工费用计算及支付方法： /。

## 3 咨询人

### 3.2 咨询人的义务

3.2.1 项目咨询团队的主要人员应具有资格条件为：。

团队人员的数量为 20 人。

项目负责人为：曹新宇，其权限为：全面负责本项目造价咨询工作。

3.2.2 委托人要求更换咨询人员的情形还包括委托人可根据项目需求以书面形式随时要求咨询人调整项目人员，咨询人应在收到委托

附件 5: 拟投入本项目项目组人员基本情况

编号	姓名	在本项目中担任的职务	执业资格	从业资格	职称	学历	学位	在本单位从事本类项目工作年限
1	曹新宇	项目负责人	注册造价工程师	注册造价工程师	高级	硕士	硕士	18
2	贺友才	驻场人员	造价员	造价员	中级	大专	/	7
3	王 域	土建造价工程师	注册造价工程师	注册造价工程师	中级	大专	/	16
4	曹大猷	安装造价工程师	注册造价工程师	注册造价工程师	中级	大专	/	16
5	王 刚	土建造价工程师	注册造价工程师	注册造价工程师	高级	本科	/	13
6	黄智勇	土建造价工程师	注册造价工程师	注册造价工程师	高级	本科	/	12
7	吴福平	安装造价工程师	注册造价工程师	注册造价工程师	/	大专	/	15
8	张 艳	安装造价工程师	注册造价工程师	注册造价工程师	中级	大专	/	18
9	欧德福	土建造价工程师	注册造价工程师	注册造价工程师	/	本科	/	20
10	陈建清	土建造价工程师	注册造价工程师	注册造价工程师	中级	大专	/	9
11	林毅安	土建工程师	造价员	造价员	中级	大专	/	12
12	王文武	土建工程师	造价员	造价员	中级	大专	/	12
13	蓝绍铭	土建工程师	造价员	造价员	/	大专	/	7
14	孟宪杰	土建工程师	造价员	造价员	中级	大专	/	7
15	王 辉	土建工程师	造价员	造价员	/	大专	/	7
16	张 岳	安装工程师	造价员	造价员	中级	本科	学士	13
17	易晚兴	安装工程师	造价员	造价员	中级	大专	/	13

18	徐 林	安装工程师	造价员	造价员	中级	大专	/	5
19	钟诒谋	安装工程师	造价员	造价员	中级	大专	/	9
20	张 昭	安装工程师	造价员	造价员	中级	大专	/	6

# 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

地址：深圳市车公庙创新科技广场 I 期 B 栋 1408 室 电话：83433600 83433728 邮编：518040

## 深港科创开放创新中心施工总承包 招标控制价编制报告书

2020-合[2020014-SZ1]-A-5-1

委托单位：深圳深港科技创新合作区发展有限 层数 / 栋数：  
公司  
工程名称：深港科创开放创新中心施工总承包 结构形式：  
建设规模：  
建设单位：深圳深港科技创新合作区发展有限 编制金额： 984120797.27 元  
公司

深圳市永达信工程造价咨询有限公司

[资质证书等级：甲级；编号：甲 190544000846]

编制人：刘海平 肖祥能

主管：



深圳市永达信工程造价咨询有限公司
工程造价咨询企业执业印章
编 号：甲190544000846
有效期至：2021年12月31日

审核人：

林毅安

复核人：

张艳 李新海

日期： 2020 年 11 月 25 日



# 招标制价公示表

(此表限评标工程)

工程名称	深港科创开放创新中心施工总承包
审定造价	98412.079727 万元
投标报价上限	招标控制价下浮 10%，即 89840.060717 万元
招标控制价修正价格	/
不可竞争费	12691.889622 万元
经办人签名	
<p>备注 (73 号文要求公示的其他内容)：</p> <p>1. 工程总价：<u>98412.079727</u> 万元。</p> <p>2. 分部分项工程量清单计价合计：<u>66332.052269</u> 万元。</p> <p>3. 措施项目清单计价合计 <u>13728.227031</u> 万元 (其中安全文明施工费合计 <u>2141.889622</u> 万元)。</p> <p>4. 其他项目清单计价合计：<u>1081.900000</u> 万元</p> <p>5. 规费合计：<u>3547.415737</u> 万元。</p> <p>6. 税金合计：<u>2864.540857</u> 万元。</p> <p>7. 暂列金额合计：<u>4700.000000</u> 万元 (税后)</p> <p>8. 本工程不可竞争费用合计：<u>12691.889622</u> 万元 (其中安全文明施工费为 <u>2141.889622</u> 万元；暂列金额合计为 <u>4700.000000</u> 万元；专业工程暂估价为 <u>5850.000000</u> 万元)。</p>	
<p>造价咨询单位 (盖章)：</p> <p>注册造价师 (盖章)：</p> <p>招标人： (盖章)</p> <p>日期：</p>	

深圳市永达信工程造价咨询有限公司
工程造价咨询企业执业印章
编 号：甲190544000846
有效期至：2021年12月31日



深圳市建设工程交易服务中心制

## 证 明

兹有深圳市永达信工程造价咨询有限公司（以下称为“该公司”）通过公开招标，于2020年2月与深圳深港科技创新合作区发展有限公司（以下称为“我公司”）签订全过程造价咨询服务委托合同。我公司委托该公司承办了以下工程项目名称：深港科创开放创新中心施工总承包(B105-0042、B105-0119)全过程造价咨询服务（地基基础工程除外）。

**委托单位名称：**深圳深港科技创新合作区发展有限公司

**委托单位审核人员：**黄君、欧阳春光、韦众能

**工程造价：**98412.079727万元

**项目负责人：**曹新宇

**项目组成员：**徐炳贵、吴福平、欧德福、赛绪志、张艳、林毅安、张杨、张艳、左有望、陈建清、罗加达、贺友才、孟宪杰、王文武、王志强、王千惠、张国聪、张昭、尹海平、卢启越、冷剑、易晚兴、龚琬茹、杜欢欢、吕慧等

**工程规模及内容（建筑面积、高度、功能等）：**本项目总占地面积26168.04平方米，建筑面积约20.99万平方米，其中0042地块地下3层，0119地块地下2层，0042地块地上26层，0119地块地上14层，主要业态为研发用房，配套商业及地下车库等。

**建筑功能：**公共建筑

**项目类型：**全过程造价咨询

以上内容情况属实。特此证明。

深圳深港科技创新合作区发展有限公司



2022年3月3日

## 委托方履约评价意见

一、 项目名称：深港科创开放创新中心施工总承包（B105-0042、B105-0119）。

二、 委托单位名称：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

三、 造价咨询单位名称：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

四、 委托工作内容：全过程造价咨询

五、 对造价咨询单位的履约评价：

1、 质量控制：

■优秀      □良好      □合格      □差      □很差

2、 技术水平：

■优秀      □良好      □合格      □差      □很差

3、 职业道德：

■能够遵守职业道德      □不遵守职业道德

4、 服务质量：

■优秀      □良好      □合格      □差      □很差

5、 委托工作完成效果：

■优秀      □良好      □合格      □差      □很差

6、 履约评价


■优秀      □良好      □合格      □差      □很差

委托单位：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

2022年3月3日



## 9、深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务

 **卓越集团** 深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨询服务合同

---

**深圳南天电力(暂定名)项目全过程造价咨  
询服务**  
专业分包合同

甲方: 深圳兄弟联合置业有限公司

乙方: 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

合同订立时间: 2021 年 11 月

合同订立地点: 广东省深圳市福田区

合同编号: WQGS-01-04.042-2021-11-0002





## 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳兄弟联合置业有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市永达信工程造价咨询有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

### 1.词语定义及合同文件解释顺序

#### 1.1 词语定义

1.1.1 工程:指甲方乙方在合同中约定的工程承包范围内的工程,包括永久工程和临时工程;

1.1.2 费用:指不包含在合同价款之内的应当由甲方或乙方承担的经济支出;

1.1.3 工期:指甲方乙方在协议及合同中约定,按照日历天数(包括法定节假日)计算的承包天数,已充分考虑可能出现的下雨、台风、高温天气、停水、停电、节假日、工地及周边环境等影响因素;书面形式:指合同书、信件和数据文件(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式;

1.1.4 违约责任:指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任;

1.1.5 索赔:指在合同履行过程中,对于并非己方过错,而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失或工期延误,向对方提出经济补偿或顺延工期的要求;

1.1.6 小时或天:本合同规定按小时计算时间的,从事件有效开始时计算(不扣除休息时间);规定按天计算时间的,开始当天不计入,从次日开始计算。时限的最后一天的截止时间为当日24时;

1.1.7 合同文件:指构成合同的全部文件;;

1.1.8 工程联系单:是指甲方、监理指出乙方在进度、质量、安全文明施工等方面缺陷的文件,不作为结算依据;

1.1.9 图纸:由甲方提供或乙方提供并经甲方书面确认,满足乙方施工所需要的所有纸质资料(包括配套说明和有关资料设计及甲方设计部门的变更)。

#### 1.2 合同文件解释顺序



构成本合同的文件应能相互解释，互为说明。除本合同条款另有约定外，本合同文件组成及优先解释次序如下：

- 1.2.1 本合同签订后双方约定并共同签署的有关本项目的约谈记录、变更等书面协议；
- 1.2.2 本合同的协议书；
- 1.2.3 本合同的附件；
- 1.2.4 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；
- 1.2.5 本合同的合同计价清单；
- 1.2.6 经双方认可的投标书；
- 1.2.7 招标文件及招标文件补遗。

## 2. 项目内容

### 2.1. 项目内容

2.1.1. 项目名称：深圳南天电力（暂定名）全过程造价咨询服务

2.1.2. 项目地点：福田区香蜜湖街道侨香三道和安托山四路交界处西南角

2.1.3. 工程概况：1 栋住宅（152.5 米）、1 栋公寓（159.5 米）、2 栋办公楼（办公南塔 160 米，办公北塔 196 米）及幼儿园，地下室层数：四层。目前专规调整中，最终以报批通过的规划条件为准。

2.1.4. 建筑面积：总建筑面积 314981 m<sup>2</sup>，其中住宅、公寓及底商类项目建筑面积 154834 m<sup>2</sup>，写字楼项目建筑面积 135197 m<sup>2</sup>，集中商业类项目建筑面积 24950 m<sup>2</sup>。本清单工程量暂定，后期合同执行按项目实际业态套入，计算合同价。

2.1.5. 承包范围：深圳南天电力（暂定名）项目从招标预算阶段、施工过程配合到竣工决算阶段的造价咨询全过程、全专业的成本控制、合同管理和招标服务，包括但不限于土方工程、基坑支护工程、地基与基础工程、地下室工程、上部土建工程、机电工程、绿化工程、照明工程、市政（道路、给排水、供电、通讯、通信、燃气）工程、外立面装修工程、室内精装修工程、室外配套工程、消防工程、智能化工程、空调工程、家具工程、其他专业设备工程在内的整体、单体、分部、分项等所有工程。



### 3. 双方代表及工作

#### 3.1. 甲乙双方代表

甲方项目负责人：张焯

乙方项目负责人：曹新宇

#### 3.2. 甲方项目负责人

3.2.1 本工程甲方项目负责人受甲方委派，代表甲方行使合同约定的权利，履行合同约定的职责，但无权减轻合同中约定的乙方的责任或义务或增加甲方的责任或义务。下列事项须经甲方盖公司公章确认方有效：对工程造价、工程结算、涉及合同条款的变更等对甲方产生实际利益的变化等事项；

3.2.2 甲方项目负责人易人，甲方应提前 7 天书面通知乙方。

#### 3.3. 乙方项目负责人

3.3.1 本工程乙方项目负责人受乙方委派，代表乙方行使合同约定的权利，履行合同约定的职责；

3.3.2 乙方的要求、请求和通知，应以书面形式由乙方项目负责人签字并加盖乙方公章后交甲方项目负责人，方视为有效文件；

3.3.3 乙方项目负责人及专业负责人不得单方面更换。如乙方项目负责人确需易人，乙方应提前 15 天书面通知甲方，经甲方书面批准后，乙方项目负责人可易人，后任继续承担前任应负的责任。未经甲方书面同意，乙方项目负责人更换一次，乙方须支付违约金人民币 5 万元；未经甲方书面同意，乙方专业负责人更换一次，乙方须支付违约金人民币 5000 元。

#### 3.4. 甲方工作及责任

3.4.1 甲方负责按照项目工程进度安排乙方咨询公司各阶段的任务；

3.4.2 甲方配合乙方向第三方单位(施工单位、供货商)明确乙方工程咨询管理工作内容，责任及权利，利于乙方开展工作；

3.4.3 甲方按合同约定乙方履行合同的主要工作节点和造价成果进行确认；

3.4.4 甲方有权利将乙方完成的所有或部分咨询成果委托其他有资质咨询公司进行复审，乙方应积极配合复审工作，按甲方要求提供所需资料(包括乙方的计算底稿)。经复审合格后视为结算工作结束，如出现较大误差，参见违约责任；

3.4.5 若因工程进度需要，甲方可要求乙方修改已经制定的计划，加快乙方的工作进度，



采取包括加班、增加人员的措施,乙方不得因上述原因要求增加咨询费用;

3.4.6 如乙方无法按照甲方的要求完成某项工作,甲方有权将该项工作另委第三方完成,甲方与第三方所约定的费用从本合同总金额款中扣除。

3.4.7 甲方对乙方的工作进行定期的过程评估和后评估,评估结果将影响合同价款的支付和后期合作;

3.4.8 甲方为乙方进驻现场的专业咨询工程师提供必要的办公器具及设备(电脑由乙方自行解决)。

3.4.9 甲方同意将咨询费支付入乙方在本合同中载明的银行账号,乙方应在甲方应付款日15日前向甲方出具正式的合法有效发票。

### 3.5. 乙方工作及责任

3.5.1 乙方造价咨询工作应遵守国家及地方有关法规、规范、标准、规程等,恪守职业道德,信守合同,按时保质保量完成甲方的委托工作;

3.5.2 乙方应组成项目组并选派项目负责人1名完成甲方委托的造价咨询服务;乙方管理人员必须专业齐全,须有造价人员上岗证书。所有参加甲方项目的管理人员及各专业造价咨询人员,乙方应先将其个人资料报甲方成本部,经甲方确认无误后,方可履行管理职责。

3.5.3 乙方各专业工程师必须坚决以职业道德标准为行为准则,廉洁、公正、公开、诚信地工作,不得利用职务之便谋取其他不正当的利益,不得有任何违规行为,否则一经发现,甲方有权视情节或受损失轻重,酌情进行索赔,直至取消业务付费、终止委托业务及必要的法律诉讼。

3.5.4 项目负责人、专业负责人及驻场人员均不得外聘。在合同执行过程中若发生上述人员为外聘人员的情况,乙方向甲方支付合同价款的20%额度的违约金;因外聘人员的行为造成甲方损失的,乙方还应赔偿甲方的所有损失。

3.5.5 因乙方项目负责人、专业负责人及相关人员工作不力,甲方提出更换人员时,乙方必须在7天内无条件更换;因乙方公司自身原因要求更换服务人员,乙方应提前15天向甲方提出申请,经甲方书面同意后方可进行人员更换。正式更换30天前应保证新服务人员到岗。乙方应保证新旧服务人员之间的正常工作交接。如未按以上要求执行人员更换或因工作交接不力影响项目正常进度,乙方向甲方支付违约金,违约金金额不高于合同总金额的5%。如果乙方项目负责人、专业负责人及相关人员的行为表现无法达到甲方的要求,甲方有权利要求乙方更换人员直至甲方认可。若更换人员三次后依旧无法满足甲方要求,则甲方有权利





## 6. 工期及工期管理

6.1. 服务期限：从招标预算阶段、施工过程配合到竣工决算阶段完成时止。

## 7. 合同价格

- 7.1. 本合同为含税固定综合单价合同；
- 7.2. 合同金额暂定金额(大写)：肆佰壹拾柒万柒仟肆佰元陆角整；  
(小写)：¥ 4177400.60 元；  
不含税合同金额暂定金额(大写)：叁佰玖拾肆万零玖佰肆拾叁元玖角陆分；  
(小写)：¥ 3940943.96 元；  
税金（ % ）(大写)：贰拾叁万陆仟肆佰伍拾陆元陆角肆分；  
(小写)：¥ 236456.64 元
- 7.3. 计价依据：详见本合同附件-计价依据；
- 7.4. 该综合单价中已综合考虑了在合同有效期内所有市场价格波动及政府政策调整带来的风险，在合同有效期内不做任何调整。
- 7.5. 建筑面积结算方法：根据具体的项目以房管局实测建筑面积为准
- 7.6. 《计价依据》中的固定综合单价约定后，任何一方不得擅自改变，建筑面积按实结算。

## 8. 付款

- 8.1 付款方式：咨询费用以固定酬金+浮动酬金的方式支付，其中固定酬金占 70%，浮动酬金占 30%。（固定酬金=工程建筑面积×咨询单价×0.7；浮动酬金=工程建筑面积×咨询单价×0.3×项目评估分数对应支付比例；各付款阶段评估标准见下表。
- 8.2 进度款支付比例及方式：

咨询费用占比及付款表

序号	阶段	占合同比例 (%)	成果确认后支付固定酬金的85% (元)	考评结束后支付浮动金额的85% (元)	合计应支付费率
一	设计前期阶段	10%			
1	概念、方案阶段	5.00%			

第 9 页，共 64 页



务。

12.2.3 符合第 11 条违约责任达到终止合同的情况。

12.3 合同解除

12.3.1 经甲、乙双方协商同意，可解除本合同；

12.3.2 因重大政策调整、不可抗力，导致合同无法继续履行，双方可协商解除本合同；

### 13. 合同份数

本合同一式陆份，由甲方执肆份，乙方执贰份，每份具有同等法律效力。本合同未尽事宜，由甲乙双方协商解决并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

### 14. 合同附件

附件 1 计价依据

附件 2 造价咨询服务阶段及主要服务内容

附件 3 咨询投入人员一览表

附件 4 项目咨询工作评估评分标准

附件 5 双方往来文件格式

附件 6 收款账号资料证明

附件 7 廉洁合作协议

附件 8 现场配合奖励金发放细则

附件 9 其他

附件 10 深圳房地产采购联盟供方信用记录共享协议

以下无正文

甲方名称：深圳兄弟联合置业有限公司  
(公章)

单位代表：

乙方名称：深圳市永达信工程造价咨询有限公司  
(公章)

单位代表：



联系人：

联系人：

曹新宇

电话：

电话：

曹新宇 13352960609

签约日期：2021 年 11 月 30 日

开户名称：深圳市永达信工程造价咨询有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳泰然支行

银行账号：44250100003900001777



卓越集团

深圳南天电力（暂定名）项目全过程造价咨询服务合同

### 附件3 投标人拟投入人员一览表

姓名	出生年月	文化程度	职称等级	拟从事岗位 土建/安装（给排水、空调）/ 安装（强弱电）/精装修等其他	执业资格： 注册造价师/ 造价员	社保证明 （驻场人员请注明）
曹新宇	1968.11	硕士	高级	项目负责人	注册造价师	600422082
王 刚	1962.11	本科	高级	土建工程师 (后台复审人员)	注册造价师	600519254
王 域	1972.03	大专	高级	土建工程师 (后台复审人员)	注册造价师	604566270
吴福平	1979.06	本科		安装工程师 (后台复审人员)	注册造价师	606208189
曹大猷	1966.06	本科	高级	安装工程师 (后台复审人员)	注册造价师	2756225
刘 帆	1995.10	本科	/	土建项目经理	/	501319297
蔡 根	1991.06	大专	/	土建造价员	造价员	638843784
饶 陈	1973.10	大专	/	土建造价员	造价员	614910199
林毅安	1984.05	大专	中级	土建造价员	造价员	613242366
王文武	1980.01	大专	中级	土建造价员	造价员	615204904
车国小	1991.01	大专	/	土建造价员	/	645105747
徐 林	1985.04	大专	/	安装项目经理	造价员	618776441
谭文倩	1996.07	大专	/	安装造价员	/	648019326
张 昭	1989.05	大专	中级	安装造价员	造价员	500529319
翟光辉	1992.12	大专	/	安装造价员	/	638883219
罗加达	1993.09	大专	/	安装造价员	二级注册造价师	635783280
刘楚郁	1997.04	本科	/	安装造价员	/	802183882





卓越集团

深圳南天电力（暂定名）项目全过程造价咨询服务合同

王千惠	1985. 10	本科	中级	安装造价员	造价员	621434683
易晚兴	1975. 09	大专	中级	安装造价员	二级注册造价师	600644527
钟谕谋	1984. 01	大专	中级	安装造价员	二级注册造价师	626359547
方宏霖	1992. 09	大专	/	安装造价员	/	640848601
陈卫强	1981. 12	大专	/	安装造价员		625616899
李 明	1996. 03	本科	/	驻场人员	/	805247272

相关证明资料如下（均需加盖公章）：

- (1) 造价师注册证书复印件，核对原件。
- (2) 造价员证书复印件，核对原件。
- (3) 社保证明，加盖公章。

投标人（公章）

法定代表人或其授权委托代理人签字：

日 期：



## 10、太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询

合同编号：\_\_\_\_\_

### 建设工程造价咨询委托合同

工程名称：太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询合同

工程地点：太子湾片区

委托单位：商岸置业（深圳）有限公司

咨询单位：深圳市永达信工程造价咨询有限公司



## 第一部分 协议书

商岸置业（深圳）有限公司（以下简称委托人）与深圳市永达信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造价咨询服务：

1、工程名称：太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询合同

2、工程地点：太子湾片区

3、服务范围：全过程造价咨询

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：

2、咨询酬金按下列方式计算（均含税金在内）：

☐ 1、编制工程清单及标底咨询费的计算方法：以中标合同金额为基数，费率为\_\_%（费率不含税金）；中标合同金额暂定为\_\_\_\_\_元人民币，总咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成。

基本酬金=中标合同金额×\_\_\_\_\_ %×(1+税金\_\_\_\_%)×0.7；

浮动酬金=中标合同金额×\_\_\_\_%×(1+税金\_\_\_\_%)×0.3×咨询评价表评价分数对应的计费系数(见合同附件1)。

总咨询酬金暂定为:

(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、编制模拟清单招标造价咨询费的计算方法,以最终签署合同金额为基数,费率为\_\_\_\_%(费率不含税金),最终签署合同金额暂定为\_\_\_\_元人民币,总咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成。

基本酬金=最终签署合同金额×\_\_\_\_%×(1+税金\_\_\_\_%)×0.7;

浮动酬金=最终签署合同金额×\_\_\_\_%×(1+税金\_\_\_\_%)×0.3×咨询评价表评价分数对应的计费系数(见合同附件1)。

总咨询酬金暂定为:

(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、采用全过程造价咨询的,按以下规定计算咨询酬金

[√] ①咨询酬金以总建筑面积(合同签订按预估建筑面积计,结算以房屋竣工验收合格后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准)单价包干形式确定咨询酬金的:咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成,总咨询酬金=咨询单价×税率×工程建筑面积;

咨询单价(含税)为:办公、商业、地下室及配套¥: 10.40 元/平方米;  
酒店¥: 16.00 元/平方米;工程建筑面积暂定为 231039.00 平方米(办公 94876.00 平方米、商业 24600.00 平方米、酒店 49200.00 平方米、地下室及配套 62363.00 平方米);暂定驻场服务时间为 1 人 48 个月(驻场服务费 15000 元/人/月,合计 763200.00 元)。

基本酬金=总建筑面积×\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>×(1+税金\_\_\_\_%)×0.7;

浮动酬金=总建筑面积×\_\_\_\_元/m<sup>2</sup>×(1+税金\_\_\_\_%)×0.3×咨询评价表评价分数对应的计费系数(见合同附件1)。



总咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：3398325.59 元，增值税人民币：203899.54 元，  
增值税率：6%，含税价人民币：3602225.13 元。

（大写）：不含税价人民币：叁佰叁拾玖万捌仟叁佰贰拾伍元伍角玖分，增  
值税人民币：贰拾万叁仟捌佰玖拾玖元伍角肆分，含税价人民币：叁佰陆拾  
万贰仟贰佰贰拾伍元壹角叁分。

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；工程建筑面积以房屋竣工验收合格  
后的规划验收合格证上的房屋建筑面积为准，总建筑面积变动在±5%（含 5%）  
以内不做调整，面积变动超过±5%（不含 5%）时按实际面积结算。

[ ] ②咨询酬金以费率包干形式确定咨询酬金的：咨询酬金由基本酬金和浮动  
酬金组成，总咨询酬金=咨询费率×税率×委托全过程咨询的总金额（招商成本  
体系的三至五项成本，即主体建安工程费、配套工程费和室外工程费三项对应  
合同结算金额）；咨询费率\_\_%（费率不含税金）；

全过程咨询总造价暂定为\_\_元；暂定驻场服务时间为\_\_个月（驻  
场服务人数\_\_，驻场服务费\_\_元/月/人，合计\_\_元）。

基本酬金=委托全过程咨询的总金额×\_\_%×(1+税金\_\_%)×0.7；

浮动酬金=委托全过程咨询的总金额×\_\_%×(1+税金\_\_%)×0.3×咨询  
评价表评价分数对应的计费系数（见合同附件 1）。

总咨询酬金暂定为：

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

[ ] 4、变更签证审核咨询费的计算方法：咨询酬金由基本费用酬金和审减额  
酬金组成，以甲方变更签证的确认总金额（合同签订按预估金额计，结算以甲  
方变更签证的确认总金额为准）或相对于承包人最初上报价款的审减额（合同  
签订按预估金额计，结算以相对于承包人最初上报价款的审减额为准）为基数，  
具体如下：

基本费用酬金=甲方变更签证的确认总金额×咨询费率×(1+税金\_\_%)，咨  
询费率为\_\_%（费率不含税金）；

审减额酬金=相对于承包人最初上报价款的审减额（合同签订按预估金额

计，结算以相对于承包人最初上报价款的审减额为准）×咨询费率×（1+税金\_\_\_%），咨询费率为\_\_\_%（费率不含税金）；

甲方变更签证的确认总金额暂定为\_\_\_元人民币，基本费用酬金与审减额酬金合计最高可能的咨询酬金暂定为：

（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。

[ ] 5、工程造价复审服务的计算方法：咨询酬金由基本酬金、浮动酬金和核减额酬金组成，以初审报送金额/送审造价金额为基数；

基本酬金=初审报送金额/送审造价金额×咨询费率×（1+税金\_\_\_%）×0.7，咨询费率为\_\_\_%（费率不含税金）；

浮动酬金=初审报送金额/送审造价金额×咨询费率×（1+税金\_\_\_%）×0.3×咨询评价表（见合同附件 1）的总得分率，咨询费率为\_\_\_%（费率不含税金）；

核减额酬金=净核减金额×咨询费率×（1+税金\_\_\_%），咨询费率为\_\_\_%（费率不含税金）；

注：“初审报送额/送审造价金额”、“核减金额”的解释如下：

A：费率/模拟清单招标方式确定的合同：初审报送额（送审造价金额）=结算初审金额（由委托人在下发委托单时确定）；

B：总价包干/固定总价合同：初审报送额（送审造价金额）=签证单、设计变更单、扣款、奖励、价差调整等各份结算单据的造价绝对值（由委托人在下发委托单时确定）；

净核减金额：由委托人和施工单位最终签定的最终结算金额在初审结算金额（送审造价金额）基础上的核减额（由委托人在咨询费用结算时确定）；

初审报送金额（送审造价金额）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）的咨询酬金及核减额酬金合计，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、驻场服务费的计算方法：咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=驻场服务人数×服务周期（月）×服务单价（元/人.月）×（1+税金\_\_\_\_%）×0.7；

浮动酬金=基本酬金=驻场服务人数×服务周期（月）×服务单价（元/人.月）×（1+税金\_\_\_\_%）×0.3×咨询评价表评价分数对应的计费系数（见合同附件1）。

总咨询酬金暂定为：

（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：\_\_\_\_\_。

☐ 7、专职咨询顾问的计算方法：酬金=专职咨询顾问人数×服务周期（年）×服务单价（元/人/年）×（1+税金\_\_\_\_%）。

总咨询酬金暂定为：

（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：\_\_\_\_\_。

☐ 8、其他：

备注：

①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。

②各分项工程在招标过程中若由于图纸出现重大变更、甲方或其他非咨询公司自身的原因，甲方要求咨询公司重复1次编制、招标、评标、答疑等而发生的额外费用含在本合同价中，不另外计取；各分项工程在招标过程中若由于图纸出现重大变更、甲方或其他非咨询公司自身的原因，甲方要求咨询公司重复2次及2次以上编制、招标、评标、答疑等而发生的额外费用可由双方协商确定。

四、咨询成果要求：

1. 咨询人编制的估算、概算、预算、工程量清单、标底应全面反映设计图纸包含的内容，不得多项、漏项，工程量计算准确。工程量清单单项工程工程量平均误差率在±2%（统计各分部分项工程量误差率的平均值）以内，以上数据的统计以委托项目结算确认的工程量为依据，具体咨询成果要求

在咨询合同中以附件形式作详细规定。

2. 经咨询人和施工单位核对后，审定价不能高于咨询人向委托人提交的报告文件（预算）3%以上。
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，有较强的可复查性；向委托人提供的咨询成本必须经咨询人的项目负责人签字确认并加盖公章。
4. 项目实施过程及结算阶段应完成满足委托人要求的成本数据指标分析。
5. 咨询人必须将完成文件编制成果向公司作正式汇报，说明文件编制方法和各项经济技术指标，必须提供相应计算底稿复印件或相应电子文件。
6. 采用全过程造价咨询的项目采用二审机制，咨询人审价完成后，由委托人成本人员进行价格二次复审。
7. 总包工程量清单委托人可委托其他咨询人进行抽查、复查，保证成本可控。
8. 咨询人提交的咨询业务成果须经与委托人核对并得到委托人的认可，但这种认可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；
  - 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、本合同的咨询业务暂定自 2020 年 05 月 01 日开始实施，咨询人至 2024 年 4 月 30 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、本合同一式 8 份，具有同等法律效力，委托人执 6 份，咨询人执 2 份，送深圳市建设工程造价管理站备案 1 份。

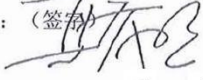
委托人：商岸置业（深圳）有限公司      咨询人：深圳市永达信工程造价咨询  
（盖章）      有限公司（盖章）



地址:

法定代表人: (签字)

委托代理人: (签字)



地址:

法定代表人: (签字)

委托代理人: (签字)



合同签订时间: 2020 年 4 月 30 日

合同签订地点: 深圳市

备案意见:

经办人:

备案机构:

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

太子湾片区综合开发项目DY03-06地块建设项目施工总承包工程

# 招 标 控 制 价

第一册 共一册

招标控制价(小写): 1,263,106,401.56(元)

(大写): 壹拾贰亿陆仟叁佰壹拾万陆仟肆佰零壹元伍角陆分

招 标 人:

(单位盖章)

工 程 造 价

咨 询 人:

(单位资质专用章)

法定 代表 人

或 其 授 权 人:

(签字或盖章)

法定 代表 人

或 其 授 权 人:

(签字或盖章)

编 制 人:

蔡 根

陆 瑞 华

复 核 人:

张 英

(造价工程师专用章)



编制时间:

2022-2-17

复核时间:

2022-2-17

## 证 明

兹有深圳市永达信工程造价咨询有限公司（以下称为“该公司”）通过公开招标，于2020年8月与商岸置业（商业）有限公司（以下称为“我公司”）签订全过程造价咨询服务委托合同。我公司委托该公司承办了以下工程项目名称：太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询（太子湾片区综合开发项目 DY03-06 地块建设项目）。

委托单位名称：商岸置业（商业）有限公司

工程总投资：360000 万元

项目负责人：曹新宇

项目组成员：饶英、吴福平、欧德福、张艳、左有望、王域、张杨、刘帆、黄伟、饶陈、蔡根、冷剑、林毅安、孟宪杰、王文武、徐林、贺友才、易晚兴、罗加达、刘楚郁、王千惠、钟诒谋、黄晓凤、车国小、王诗韵、陈卫强、张国聪等

工程规模及内容（建筑面积、高度、功能等）：本项目总占地面积为 15511.55 m<sup>2</sup>，总建筑面积 205602 m<sup>2</sup>，容积率 9.15，其中计容建筑面积 142000m<sup>2</sup>，不计容建筑面积 63602m<sup>2</sup>。其中办公 81716m<sup>2</sup>、五星级酒店 40000m<sup>2</sup>、商业 20000m<sup>2</sup>，项目包含 1 栋塔楼（建筑高度 374 米）（60 层）及 4 层裙房（建筑高度 27.2 米），塔楼功能为办公、酒店、商业，裙房功能为商业、宴会厅、餐饮，地下室层数 5 层，功能为办公下层大堂、商业、后勤用房、设备用房及汽车停车库。本项目总包控制价 126310.64 万元。

建筑功能：商业综合体

项目类型：全过程造价咨询

以上内容情况属实。

特此证明。



## 委托方履约评价意见

- 一、 项目名称：太子湾 DY03-06 地块全过程造价咨询
- 二、 委托单位名称：商岸置业（商业）有限公司
- 三、 造价咨询单位名称：深圳市永达信工程造价咨询有限公司
- 四、 委托工作内容：全过程造价咨询
- 五、 对造价咨询单位的履约评价：

1、 质量控制：

■优秀      □良好      □合格      □差      □很差

2、 技术水平：

■优秀      □良好      □合格      □差      □很差

3、 职业道德：

■能够遵守职业道德      □不遵守职业道德

4、 服务质量：

■优秀      □良好      □合格      □差      □很差

5、 委托工作完成效果：

■优秀      □良好      □合格      □差      □很差

6、 履约评价

■优秀      □良好      □合格      □差      □很差

委托单位：商岸置业（商业）有限公司

2022年2月17日