

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：深圳科宇工程顾问有限公司

日期：2025年03月10日

业绩文件

业绩清单一览表

投标人名称：深圳科宇工程顾问有限公司

序号	工程名称	建设地点	开竣工日期	合同价格 (万元)	备注
1	深圳市坪山区生物医药产业加速器二期项目全过程造价咨询	广东省 深圳市	2018. 12- 2022. 10	2485. 40257	城市综合体
2	民治学校（造价咨询）	广东省 深圳市	2021. 12-至今	284. 79556	公共建筑
3	鹏瑞·尚府项目全过程造价咨询服务	广东省 深圳市	2020. 04- 2023. 08	275. 192358	住宅
4	深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）	广东省 深圳市	2022. 05-至今	211. 547864	公共建筑
5	中梁碧水湾项目三期地块项目全过程造价咨询服务	广西省 梧州市	2019. 07- 2023. 06	204. 2325	住宅
6	光明区红花山体育中心改扩建工程 PPP 项目（全过程造价咨询）	广东省 深圳市	2022. 04-至今	197. 4295	公共建筑



1. 深圳市坪山区生物医药产业加速器二期项目全过程造价咨询

中标通知书

中标通知书

标段编号: 440300201800690008001

标段名称: 深圳市坪山区生物医药企业加速器二期项目全过程造价咨询

建设单位: 深圳市坪山区产业投资服务有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳科宇工程顾问有限公司

中标价: 2485.402570万元

中标工期: /

项目经理(总监):

本工程于 2018-08-27 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: 2018-11-13

查验码: 3304199737958418

查验网址: www.szjsjy.com.cn



造价合同

副本

建设工程造价咨询委托合同

工程名称：深圳市坪山区生物医药企业加速器二期项目全过程造价咨询

工程地点：坪山区坑梓街道金沙社区金辉路与聚青路交汇处

委 托 人：深圳市坪山区产业投资服务有限公司

咨 询 人：深圳科宇工程顾问有限公司



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市坪山区产业投资服务有限公司

咨询人（全称）：深圳科宇工程顾问有限公司

深圳市坪山区产业投资服务有限公司（以下简称委托人）与深圳科宇工程顾问有限公司（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：深圳市坪山区生物医药企业加速器二期项目全过程造价咨询

2、工程地点：深圳市坪山区坑梓街道金沙社区金辉路与聚青路交汇处

3、服务范围：本项目全过程造价咨询范围及内容包括但不限于：全过程造价咨询服务单位中标前所发生的一切与本项目相关的造价审核及结算工作、EPC 总承包招标控制价编制（含对由 EPC 承包人负责招标的项目招标控制价的审核）、概算审核、施工图预算审核、施工过程中造价管理（含工程进度款的审核、变更及现场签证的价款审核）及结算审核等全过程造价咨询，并根据招标人要求，协助招标人对 EPC 承包人的招标文件进行审核，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、概算审核工作；

3、根据招标人要求编制 EPC 总承包招标控制价，并对由 EPC 承包人负责招标的项目招标控制价进行审核；

4、施工图预算审核；

5、全过程造价咨询服务单位中标前所发生的一切与本项目相关的造价审核及结算工作；

6、计算主要材料的抽量及类比分析，审核主要材料价差调整；

7、各阶段的比选方案的经济测算；

8、工程结算审核并协助报依据相关法律法规、有关规定确定的审计机构或委托人委托的专业第三方审计机构（后简称审计机构）审核；

9、项目后评估及项目建设经济指标编制工作；

10、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；



11、按照合同和施工图纸，对实际施工情况做好记录，差异部分以程序文件形式告知招标人，并依实际施工情况结算；

12、根据招标人要求，协助招标人做好专项工程招标工作；

13、完成招标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，包括但不限于：土石方、地基与基础、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：

F类：☒ 全过程造价咨询。

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。**

☒ 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

建安工程费最终以本项目审计机构审定的（对应合同范围的）建安工程费结算价为准。

咨询费率为：4.97‰；

工程建安费暂定为：500081 万元

总咨询酬金暂定为：

（小写）不含税价人民币：23447194.06 元，增值税人民币：1406831.64 元，增值税税率：6 %，含税价人民币：24854025.70 元。

（大写）：不含税价人民币：贰仟叁佰肆拾肆万柒仟壹佰玖拾肆元零陆分，增值税人民币：壹佰肆拾万陆仟捌佰叁拾壹元陆角肆分，含税价人民币：贰仟肆佰捌拾伍万肆仟零贰拾伍元柒角整。

其中：咨询单价中包含咨询人为完成咨询服务所需要驻场咨询师办公用具、住宿、伙食、通信及交通等所有费用；建安工程费以审计机构最终审定结果为准（合同结算时）。

咨询酬金由基本酬金和浮动酬金组成，其中基本酬金占80 %，浮动酬金占20 %。



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件。

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司公章。

4、咨询人提交的成果文件必须符合有关造价管理的规定及要求，预算准确率应符合建设工程造价咨询合同专用条件第4.3.1款中的准确性要求。

5、满足委托人要求的成本数据指标分析。

6、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。

7、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。

8、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。

9、咨询人在提供造价咨询的服务过程中以及提供的工程造价咨询文件应严格遵守《工程造价咨询企业管理办法》（建设部令第149号）、《广东省建设工程造价管理规定》（省府令第205号）、《深圳市建设工程造价管理规定》（市府令第240号）等相关规定。

五、合同文件构成：

本合同组成文件及优先解释顺序如下：

- 1、本合同签订后双方新签订的补充协议及本合同的补充合同条款；
- 2、本协议书及附件；
- 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通用条件；

5、招标文件及附件；

6、中标通知书；

7、投标文件及附件；

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；若投标文件响应内容优于本项目招标文件，则以投标文件为准。

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 2018 年 12 月 12 日开始实施，咨询人至 2025 年 3 月 19 日（工期暂定 2289 日历天）应完成并提交咨询业务成果（暂定，包含但不限于项目整个施工期及竣工后延期两年。具体从与咨询人正式签订合同之日起算，到依照咨询合同与咨询人结清全部余款时为止。若约定的合同期限已到期，但仍有合同约定内容未完成，咨询人仍需继续提供服务直至满足合同约定要求，发包人不另行支付任何相关费用）。

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、合同订立

1. 订立时间：2018 年 12 月 12 日。

2. 订立地点：深圳市坪山区。

十一、合同生效

本合同自委托人和受托人的法定代表人或其授权代理人在协议书上签字并盖单位公章后生效。

十二、本合同正本一式 贰 份，双方各执 壹 份，副本 柒 份，委托人执 肆 份，咨询人执 贰 份，具有同等法律效力，送市住房和建设局备案 壹 份。



(本页无正文)

委托人: 深圳市坪山区产业投资服务有限公司

组织机构代码: 91440300MA5DP37G8T

地址: 深圳市坪山区坪山大道4014号

坪山投资大厦7楼701室

邮编: 518118

法定代表人: 李明

委托代理人: _____

咨询人: 深圳科宇工程顾问有限公司

组织机构代码: 914403001923491180

地址: 深圳市福田区保税区红花路99号

长平商务大厦1508室

邮编: 518038

法定代表人: 王亚东

委托代理人: _____



工程概况证明文件-项目类型、建筑面积体现页

金额单位：人民币（万元）

项目阶段	初步设计及概算					
设计单位	国药集团重庆医药设计院有限公司					
编制单位	国药集团重庆医药设计院有限公司					
项目概况	本项目位于坪山区坑梓街道金沙社区金辉路、临惠路、金联路、聚青路的围合区域，建设用地面积 97767.03 平方米，总建筑面积 676358.94 平方米，其中地上建筑面积 488282.81 平方米，地下建筑面积 188076.13 平方米。项目由 2 栋超高层建筑和 13 栋高层建筑组成。建筑功能主要包括：生物医药加速器、医疗器械加速器、企业孵化器、产业公共服务平台、研发办公用房、宿舍、商业、食堂、会议展示用房、动物房、园区综合服务用房、公共配套用房、直升飞机坪等。					
总投资 审核情况	申报总投资	审核后总投资			核减额	核减率 (%)
	529215.42	483337.95			45877.47	8.67
		建安费	其他费	预备费		
		429183.54	31138.32	23016.09		
有关说明及建议	1. 设备、材料价格采用《深圳建设工程价格信息》2019 年 7 月信息价，缺项部分采用市场价。 2. 部分图纸设计深度不足，本次审核暂按报送金额或工程量计，涉及投资约 226852 万元。其中土建工程结构钢筋无设计图纸，按建筑指标核算，暂估金额约 57180 万元；钢结构设计图纸不明确，暂估金额约 4170 万元；装饰工程幕墙设计图纸不明确，暂估金额约 14550 万元；家具无设计图纸，暂估金额约 1930 万元；变电所、冷冻机房动力工程、电气工程、给排水工程、消防水工程、火灾自动报警工程、弱电工程、室外电气工程、市政公交配套工程等设计图纸不明确，部分工程量暂估，涉及金额约 108900 万元；抗震支架、标识系统等无设计图纸，按建筑面积指标核算，暂估金额约 5400 万元；通风空调工程、热力工程、热水工程等无设计图纸，暂按申报工程量计算，涉及金额 23270 万元；擦窗机工程、直升机停机坪工程、污水处理系统、燃气工程、食堂设施、建筑物外立面泛光照明、海绵城市系统、水土保持工程、室外构筑物及管网工程、大门工程、岗亭工程、自行车停放处工程、室外给排水工程、室外小品工程、室外零星工程、市政道路工程、电气新增工程、暖通新增工程、会议系统等缺乏具体方案，暂按申报值计列约 11452 万元。 3. 以上意见仅供参考。					

附件：深圳市坪山区生物医药企业加速器二期项目总概算汇总表

深圳市坪山区政府投资建设项目评审中心

2019 年 9 月 18 日



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

工程造价咨询成果文件

深圳市坪山区生物医药产业加速器二期项目全过程造价咨询

咨询类型：结算编制

建设单位：深圳市坪山区产业投资有限公司

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：4956672885.00 元

工程造价（大写）：肆拾玖亿伍仟陆佰陆拾柒万贰仟捌佰捌拾伍元整

编制人：王慧敏

资格证号：

复核人：张永利

资格证号：

主管：王慧敏

(公章)：深圳科宇工程顾问有限公司

日期：2022年10月25日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENG GUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路187号中粮祥云广场2栋A座16楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459



履约评价：优秀

附件 6

坪山区建设工程承包商（造价咨询）履约评分标准表

评价形式		☑ 单项工程定期履约评价		☐ 单项工程最终履约评价	
工程名称		坪山生物医药产业加速器园		承包商	深圳科宇工程顾问有限公司
总得分		91.5		评价等级	☑ 优秀 ☐ 良好 ☐ 一般 ☐ 不合格
建设单位		深圳市坪山区产业投资服务有限公司		评价时间	2021 年 09 月 30 日
序号	分 项 内 容	满 分 分 值	评 价 标 准		得 分
一	人员配备	14			11
1	人员数量要求	3	优秀 <u>3</u> 分：配备的编制人员的数量满足合同及招标文件的要求； 不合格 <u>0</u> 分：配备的编制人员的数量不满足合同及招标文件的要求。		3
2	专业配置要求	5	优秀 <u>4.5-5</u> 分：配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员非常稳定； 良好 <u>3.5-4</u> 分：配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员比较稳定； 合格 <u>2.5-3</u> 分：配备的编制人员的专业满足合同及招标文件的要求且各专业人员基本稳定； 不合格 <u>0</u> 分：配备的编制人员的专业不满足合同及招标文件的要求或各专业人员不够稳定。		3.5
3	项目负责人要求	6	优秀 <u>5.5-6</u> 分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平； 良好 <u>4-5</u> 分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、比较良好的组织协调能力和比较专业的业务水平； 合格 <u>3-3.5</u> 分：配备固定的项目负责人且该负责人具有高度责任心、基本良好的组织协调能力和基本专业的业务水平； 不合格 <u>0</u> 分：配备的项目负责人不固定或该负责人不具有高度责任心、良好的组织协调能力和专业的业务水平。		4.5
二	履约质量	61			58.5
4	概算审核质量	6	优秀 <u>5.5-6</u> 分：概算审核全面、系统、准确、认真； 良好 <u>4-5</u> 分：概算审核比较全面、系统、准确、认真； 合格 <u>3-3.5</u> 分：概算审核基本全面、系统、准确、认真； 不合格 <u>0</u> 分：概算审核明显不全面、不系统、不准确、不认真。		/



5	工程量清单编制质量	10	<p>优秀 9-10 分：清单项目编制齐全，分类清楚，无漏项，工程量准确率在 97%以上（不含 97%）；</p> <p>良好 7-8 分：清单项目编制比较齐全，分类比较清楚，无重大漏项，工程量准确率在 95%-97%之间（不含 95%）；</p> <p>合格 5-6 分：清单项目编制基本齐全，分类基本清楚，无重大漏项，工程量准确率在 90%-95%之间（不含 90%）；</p> <p>不合格 0 分：清单项目编制不够齐全，分类不够清楚，有重大漏项，工程量准确率在 90%以下（含 90%）。</p>	/
6	标底（预算）编制质量	8	<p>优秀 7-8 分：报告书造价与第三方审定价（扣除审定价错误或不合理部分）相差应小于 3%（不含 3%），且主材价询价工作非常细致认真全面；</p> <p>良好 5-6 分：报告书造价与第三方审定价（扣除审定价错误或不合理部分）相差在 3%-5%之间（不含 5%），主材价询价工作比较细致认真全面；</p> <p>合格 4-4.5 分：报告书造价与第三方审定价（扣除审定价错误或不合理部分）相差在 5%-10%之间（不含 10%），主材价询价工作基本细致认真全面；</p> <p>不合格 0 分：报告书造价与第三方审定价（扣除审定价错误或不合理部分）相差在 10%以上（含 10%），主材价询价工作不够细致认真全面。</p>	/
7	招标文件编制质量	6	<p>优秀 5.5-6 分：能够认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，认真、准确地编制工程量清单和有关专用条款，无缺项漏项，合理计算标底，并全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单；</p> <p>良好 4-5 分：能够比较认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，比较认真、准确地编制工程量清单和有关专用条款，无重大缺项漏项，标底价格比较合理，并比较全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单；</p> <p>合格 3-3.5 分：能够基本认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，基本认真、准确地编制工程量清单和有关专用条款，无重大缺项漏项，标底价格基本合理，并基本全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单；</p> <p>不合格 0 分：不能够认真主动地按合同要求协助发包人编制招标文件，不认真、准确地编制工程量清单和有关专用条款，有重大缺项漏项，标底价格不够合理，并不能够全面、详尽地提供有关分析表、材料设备清单。</p>	/
8	复核投标报价质量	6	<p>优秀 5.5-6 分：能够认真负责地复核中标候选人的投标报价，分析有无不平衡报价等异常现象，提出详细的造价分析报告；</p> <p>良好 4-5 分：能够比较认真负责地复核中标候选人的投标报价，分析有无不平衡报价等异常现象，提出比较详细的造价分析报告；</p> <p>合格 3-3.5 分：能够基本认真负责地复核中标候选人的投标报价，分析有无不平衡报价等异常现象，提出基本详细的造价分析报告；</p> <p>不合格 0 分：不能够认真负责地复核中标候选人的投标报价，分析有无不平衡报价等异常现象，提出的造价分析报告很不详细。</p>	/



9	施工过程造价控制	10	<p>优秀 9-10 分：能够及时主动认真地按甲方要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证，认真地编制投资控制形象进度表，能及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议；</p> <p>良好 7-8 分：基本能够及时主动认真地按甲方要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证，比较认真地编制投资控制形象进度表，能够比较及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议；</p> <p>合格 5-6 分：基本能够按甲方要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证，基本认真地编制投资控制形象进度表，不能及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议；</p> <p>不合格 0 分：不能够按甲方要求复核计量支付申请、编制工程变更估算、审核工程变更预算、现场签证，不认真地编制投资控制形象进度表，不能及时、主动地发现并向发包人汇报任何可能影响成本的事项并提出相关改善建议。</p>	7.5
10	结算的审核质量	10	<p>优秀 9-10 分：结算造价与第三方审定价相差应小于 3%（不含 3%）；</p> <p>良好 7-8 分：结算造价与第三方审定价相差在 3%—5% 之间（不含 5%）；</p> <p>合格 5-6 分：结算造价与第三方审定价相差在 5%—10% 之间（不含 10%）；</p> <p>不合格 0 分：结算造价与第三方审定价相差在 10% 以上（含 10%）。</p>	/
11	造价文件	5	<p>优秀 5 分：能够按照合同要求提交完整的资料；</p> <p>不合格 0 分：不能够按照合同要求提交完整的资料。</p>	5
三	履约时间	8		7
12	工作时间	8	<p>优秀 7-8 分：能够及时地按照合同要求完成各阶段的工作；</p> <p>良好 5-6 分：能够比较及时地按照合同要求完成各阶段的工作；</p> <p>合格 4-4.5 分：能够基本及时地按照合同要求完成各阶段的工作；</p> <p>不合格 0 分：不能够及时按照合同要求完成各阶段的工作。</p>	7
四	履约配合	17		14.5
13	配合情况	10	<p>优秀 9-10 分：项目负责人能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、派人参加招标答疑会、积极配合专业审计局审计工作、结算完成后主动地协助发包人进行经济技术指标分析、认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作；</p> <p>良好 7-8 分：项目负责人能够比较认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、派人参加招标答疑会、比较积极配合专业审计局审计工作、结算完成后比较主动地协助发包人进行经济技术指标分析、比较认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作；</p> <p>合格 5-6 分：项目负责人基本能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、派人参加招标答疑会、配合专业审计局审计工作、结算完成后基本主动地协助发</p>	8



			包人进行经济技术指标分析,基本认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作; 不合格_0_分:项目负责人不能够认真主动地按合同要求到工地现场解决有关造价事宜、派人参加招标答疑会、不积极配合专业审计局审计工作、结算完成后不够主动地协助发包人进行经济技术指标分析、不能认真地完成发包人交办的其它工程造价咨询工作。	
14	驻场服务情况	5	优秀_4.5-5_分:驻现场代表能够积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作; 良好_3.5-4_分:驻现场代表能够比较积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作; 合格_2.5-3_分:驻现场代表能够基本积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作; 不合格_0_分:驻现场代表不能够积极主动、认真廉洁地办理现场变更签证、进度款审核、设计变更的估算编制或预算审核、变更台账的建立与管理等造价咨询工作。	4.5
15	保密工作	2	合格_2_分:在没有得到相应许可的情况下,不对外公开涉及任何机密的资料; 不合格_0_分:在没有得到相应许可的情况下,对外公开涉及任何机密的资料但未造成不良影响或严重后果。	2
	合计	100		91

注:1、工程建设单位可结合其工程特点和具体要求,增加和量化具体评分指标(仅限于二级指标的内容、分值、权重,一级指标项及分值、权重不得调整),制定评分表,并按百分制将分项分值进行折算调整。

2、规定的评分指标中,招标文件或者合同无委托实施的内容的,不计入得分,对总得分按百分制进行折算。

评价员签字:

2021年10月5日

何鹏 王慧敏



2. 民治学校（造价咨询）

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：44031020210143001001

标段名称：民治学校、松和小学改扩建、民治小学改扩建（造价咨询）批量招标

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市博信盛项目管理有限公司；深圳市诚信行工程咨询有限公司；深圳科宇工程顾问有限公司

中标价：506.76487万元(506.76487万元（民治学校（造价咨询）中标人：深圳科宇工程顾问有限公司，中标价：284.79556万元；松和小学改扩建（造价咨询）中标人：深圳市诚信行工程咨询有限公司，中标价：126.477万元；民治小学改扩建（造价咨询）中标人：深圳市博信盛项目管理有限公司，中标价：95.49228万元））

中标工期：按招标文件执行。

项目经理(总监)：——；——；——

本工程于 2021-09-29 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标投标业务分公司)进行招标， 2021-12-06 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)：

谢福利

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2021-12-07





造价合同

副本

工程编号: FJ202108

合同编号: 深龙华建工合[2021]全过程造价咨询-26

深圳市龙华区建设工程

造价咨询委托合同

工程名称: 民治学校 (造价咨询)

工程地点: 深圳市龙华区

发 包 人: 深圳市龙华区建筑工务署

承 包 人: 深圳科宇工程顾问有限公司

2020 年版

2021.12.2A



第一部分 协议书

委托人(甲方): 深圳市龙华区建筑工务署

咨询人(乙方): 深圳科宇工程顾问有限公司

通过公开招标方式将民治学校(以下简称“本工程”)的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人,根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经委托人与咨询人协商一致,签订本合同,达成协议如下:

本合同组成内容包括:合同协议书、合同条款和合同履行评价细则及附件。

一、工程概况

工程名称: 民治学校(造价咨询)

工程地点: 深圳市龙华区

工程规模: 项目拟选址位于龙华区民治街道龙峰一路南侧、梅龙路东侧、中华路西侧,项目用地面积 37030 平方米,拟建设一所 72 班九年一贯制学校,项目规划为 48 班 45 人/班,共计 2160 个学位(小学),24 班 50 人/班,共计 1200 个学位(初中)。项目总用地面积 37030 平方米,总建筑面积 71396 平方米。具体工程内容以本工程设计文件为准。

勘察单位: 深圳地质建设工程公司

设计单位: 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告;
2. 初步设计文件及图纸;
3. 概算批复文件;
4. 施工招标文件;



5. 施工合同；
6. 施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7. 工程变更；
8. 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；
9. 《深圳市建设工程计价规程（2017）》，《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》，深圳市造价管理站的计价规定；
10. 勘察、测量报告；
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定；
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

三、服务工作内容

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信，保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询，包括但不限于以下内容：

☒（一）概算审核及概算评审的跟踪配合

☒（二）预算编制

☒（三）结算审核

☒（四）施工阶段全过程造价控制：工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务，包括但不限于：

☒ 协助招标人编制招标文件，参与招标答疑；包括但不限于以下内容：

（1）协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容；

（2）协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面；

（3）若招标工程采用“无标底（费率）招标”“模拟清单招标”模式，咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制；



(4) 协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则, 控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。

☒ 编制工程量清单(包括提供工程量计算书)及标底(包括按照审定造价调整标底), 并提供综合单价分析表;

☒ 提供主要材料设备数量及价格(包括暂定价格)清单;

☒ 提供主要材料、设备的询价报告(提交三家以上的价格), 核对材料设备的技术要求;

☒ 根据工程需要, 查看工程现场, 获取造价咨询工作的有关信息;

☒ 核算施工工期;

☒ 复核中标候选人的商务标, 并提出详细的造价分析报告;

☒ 协助委托人签订合同;

☒ 复核工程量清单缺漏项;

☒ 提供工程量计算书及计算模型;

☒ 审核工程变更、索赔或签证费用, 并协助向相关造价及审核部门报备;

☒ 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款;

☒ 施工阶段全过程成本控制, 主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项, 提出相关改善建议, 编制造价控制形象进度表;

☒ 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场, 参与解决工程造价有关事宜;

☒ 根据委托人安排, 参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔;

☒ 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作;

☒ 审核工程竣工结算, 并协助完成结算及审核工作;

☒ 结算完成后, 协助委托人进行经济技术指标分析;

☒ 委托人要求的其他与本工程有关(包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同)的工程造价咨询服务等。

☐ 其他

四、服务进度及成果文件



1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后 10 天内完成工程概算复核。成果文件：概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额（万元）	概算审核工期（日历天）
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1 亿元)	8
[1 亿元, 10 亿元)	10

概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

概算金额在 1 亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过 10 亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后 35 天内完成工程预算造价（■ 编制□审核）。成果文件：

- （1）招标控制价（SWZ、SWT 及 BDS 格式电子版，盖章纸版）；
- （2）询价报告（盖章纸质件及扫描件）；
- （3）标底公示表（盖章纸版及扫描件）——采用清单计价施工招标必需
2. 预算文件、招标估价说明（盖章纸质件及扫描件）——服务招标、无标底施工招标需提供
3. 施工定额工期计算表（盖章纸质件及扫描件）——施工招标必需

造价金额（万元）	市政类预算编制工期	房建类预算编制工期
	（日历天）	（日历天）
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限：□房建工程 2 天 □市政工程 1 天。



3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核,并同时出具详细的造价分析报告。

4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核,并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方,由甲方组织相关方对数。成果文件:清单错漏项造价咨询报告。

咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标(或预算造价)等资料后,3 日历天内完成变更工程预算造价编制(或审核),并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核,并同时出具合格的造价咨询成果报告。

5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 30 天内完成工程结算审核,并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额(万元)	结算审核工期(日历天)
[0, 500)	7
[500, 2000)	15
[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料(纸质)之日起算。

结算金额在 5000 万元以上的项目,咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为 15 日历天。

6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份(包含正式的纸质报告书、电子文件),相关



工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅，待委托人确认后方可出具最终成果报告，否则，委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件，均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出，咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料，资料整理分类良好，易于查找，有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档。

五、合同价款及付款方式

5.1 合同价款

5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《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号文规定，造价咨询费用计算过程如下：

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费，概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以投资匡算的建安费 48549.28 万元作为收费基数，按差额定率累进计费，计算公式如下： $100 \times 0.012 + (500 - 100) \times 0.011 + (1000 - 500) \times 0.01 + (5000 - 1000) \times 0.009 + (10000 - 5000) \times 0.008 + (48549.28 - 10000) \times 0.007 = 356.44$ 万元

5.1.2 合同价

本合同造价咨询收费暂定价（即中标人投标报价）为人民币贰佰捌拾肆万柒仟玖佰伍拾伍元陆角（小写：¥：2847955.6）。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

造价咨询收费暂定价=招标控制价 \times （1-中标下浮率）

中标下浮率=（1-中标价/招标控制价） \times 100%=20.1%



委托人（盖章）：

深圳市龙华区建筑工程工务署

法定代表人：

或委托代理人：

（签名或盖章）



咨询人（盖章）：

深圳科宇工程顾问有限公司

法定代表人：

或委托代理人：

（签名或盖章）



法定代表人手机：18025488480

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿

工业区 3 栋 4-5 层

电话：0755-25336973

传真：0755-25336901

开户银行：

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中

粮祥云 2 栋 A 座 1601

电话：0755-82788492

传真：0755-82788490

开户银行：中国建设银行股份有限公司深

圳福田保税区支行

开户账户：44201540600052518476

合同签订时间：2021年12月31日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

经办人：

备案机构：

年 月 日



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

工程造价咨询成果文件

民治学校（造价咨询）

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：505584100.00 元

工程造价（大写）：伍亿零伍佰伍拾捌万肆仟壹佰元整

编制人：

资格证号：

复核人：

资格证号：

主管：

(公章)：



日期：2022年04月26日

工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENGGUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路 187 号中粮祥云广场 2 栋 A 座 16 楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459



3. 鹏瑞·尚府项目全过程造价咨询服务

造价合同

KYZJ-2019-536

HXDC-SF-2019-前期-004

**鹏瑞·尚府项目
全过程造价咨询服务合同**

发包人： 深圳市和谐地产有限公司

承包人： 深圳科宇工程顾问有限公司

时 间： 2019 年 12 月

深圳科宇工程顾问有限公司



鹏瑞·尚府项目 全过程造价咨询服务合同

发包人：（以下简称甲方）深圳市和谐地产有限公司

地址：/

电话：/

传真：/

承包人：（以下简称乙方）深圳科宇工程顾问有限公司

地址：深圳市福田区红花路99号长平商务大厦 1508室

电话：0755-62788490

传真：/

依照《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、行政法规，结合深圳市的有关规定和本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信实用的原则，双方签订本合同。

第一条 咨询项目概况

1. 工程名称：鹏瑞·尚府项目全过程工程造价咨询服务
2. 工程地点：深圳市福田区恩上路
3. 项目概况：鹏瑞·尚府项目位于深圳市福田区恩上路西侧，用地面积 2.25 万 m^2 ，拟建设面积 21 万 m^2 ，包含超高层住宅 3.7 万 m^2 ，超高层办公公寓 2.7 万 m^2 ，底商 0.5 万 m^2 ，高层住宅 7 万 m^2 ，地下车库 5.5 万 m^2 ，配套面积 0.67 万 m^2 ，以上建筑指标因设计深度变化而变化，乙方不得因以上建筑指标变化而增加费用；

1. 拟建设项目开发周期：

序号	项目名称	建筑面积（ m^2 ）	计划工期	备注
1	鹏瑞·尚府项目	约 200000.00	45 个月	

5. 咨询服务周期：项目开始方案启动时间至总分包合同全部结算完成并通过复审（含二次精装修造价咨询工作）。合同总价已包含土建专业驻场 1 人，单项目驻场时间 30 个月，超过约定驻场月数按实际发生超期月数*驻场人员每月费用计算。
6. 工程停工超过 3 个月而没有近期开工的迹象或工程延期超过 3 个月以上的，甲方根据工程进度或特殊工程情况支付乙方实际驻场人员的费用，但甲方在核算完工损失



时，按照约定窝工费计算系数 80%对驻场人员进行费用折减。

7. 全过程造价咨询服务人员要求：

- 1) 项目负责人及驻场人员必须参加项目例会及成本专项会议。
- 2) 驻场工程师履历要求：具有类似项目造价咨询工作经验，且从事造价工作 3 年及以上，具有完整施工现场工作经历。
- 3) 驻场人员进驻项目之前，须经过甲方面试通过；
- 4) 项目负责人应具有注册造价工程师资格证，且具备两到三个房地产公司的全过程造价咨询服务工作经验，有两个以上总包项目结算经验；项目负责人每周赴项目所在地 1 次，解决相关问题。
- 5) 各专业工程师应熟练掌握定额、相关计价及算量软件，了解当地市场价格水平。
- 6) 项目负责人及驻场人员需保证项目服务周期范围内的稳定性，在未经甲方同意下不得进行人员更换，如因无法克服的情况必须进行人员更换的，甲方有权重新进行人员面试，直至提供满足甲方要求的人员。

第二条 服务内容及时间要求

承包人须完成本项目建设全过程的造价咨询服务，涵盖设计、招标、施工和竣工结算等阶段，咨询服务范围包括但不限于项目工程范围所述的一切大、小工程，具体如下：（1）土石方及支护工程、基础工程、主体建筑安装工程、钢结构、幕墙工程、外墙保温、外墙饰面、屋面工程、防水工程、栏杆、百叶、门窗、雨棚、人防工程、智能化、空调、金属构件、消防工程及项目相关的零星工程等施工和材料、设备采购；（2）项目装修工程，包括但不限于公共部位装修（包含硬装、软装、运营物品、办公家具）、售楼处装修（包含临时售楼处（如有）硬装、软装）、样板房装修（样板房约 5 套，包含临时样板房、临时销售通道）、商业展示区装修、室内精装修工程、标识制作安装、广告牌及开荒保洁等范围。（3）红线内外的配套工程，包括但不限于室外水、暖、电、燃气、综合管网、道路、园建绿化、地下车行通道等各类构筑物。

具体服务内容，包括但不限于设计方案测算、编制概预算、招标工程量清单、标底、评标、付款、审核变更及索赔、竣工结算等全面造价咨询顾问服务，详见以下条款：

1. 设计阶段

- 1) 根据项目的性质、规模、标准、功能定位，制定各专业造价指标，协助委托人进行项目的工程成本计划以及成本目标的编制。
- 2) 根据经验主动提出具有技术可行性和经济合理性的方案供甲方和设计选择参考。对设计单位提供的设计方案作价值工程分析，协助甲方选择技术经济性最佳的方案，提出优化设计的专业性意见。
- 3) 为甲方聘请的建筑师、景观工程师与其它设计顾问的不同设计方案（如外立面、空调、采暖等）提供造价估算，以协助甲方选择最佳和最经济之设计方案。



- 4) 对各种设计方案进行估算,并制定年度投资计划及资金流量预测。与设计单位配合,在方案设计深化过程中不断提供合理化建议使设计能符合预定的投资额。
- 5) 根据不同阶段的设计成果及时编制相应的造价文件,协助甲方确定造价限额,并将造价限额分解到工程项目的各部分和各标段,作为施工图或招标图设计的控制值(限额设计)。
- 6) 对设计单位提供的方案设计中初步选用的材料、配置的设备以及采用的标准等提出合理化建议,对材料和设备的选用提供造价数据和进行价值分析,提供成本分析及节省工程成本的建议。根据设计进度,对各分项工程进行估算、预算,进行方案比选。
- 7) 根据甲方和设计单位提供的图纸、设计资料等,对不同的设计方案、建筑形式、施工方法、建筑材料或设备进行成本分析,并向甲方提供综合性成本分析,从而令甲方及设计单位可以作出及时的和正确的决定。
- 8) 根据确定的设计方案,编制建筑成本初步估算,以作为成本控制的目标。
- 9) 根据报规图设计/招标图设计/施工图设计,编制建筑工程造价概算/预算,并随设计的深入而适时更新,同时调整并更新详细的工程成本计划(招标计划、合同计划)。每次发出建筑工程造价概算/预算时,应与前次概算/预算比较分析,并及时向甲方报告可能出现的预算变动和超支风险。如甲方要求,乙方需提交满足政府行政主管部门要求的初步设计概算书,供甲方初步设计审批之用。在可能出现超支的情况下,与甲方及设计单位共同研究,提出补救办法,使设计能控制在工程总预算之内。
- 10) 根据甲方和设计单位提供的图纸、设计资料等,提供主要建筑材料和设备预算表,并分析不同档次或品牌的建筑材料和设备对工程成本的影响。
- 11) 根据报规图纸、招标图纸和施工图分别为项目编制所需之进口材料表(连同材料估值),以便甲方报关之用。
- 12) 按甲方要求出席相应的设计协调会及专家论证会,就设计的经济性发表独立的专业意见。
- 13) 向甲方提供有关当地相似项目的成本费用作参考之用。向甲方提供类似项目的材料消耗量指标(如各结构的构件含钢量等)作为监督设计控制成本之用。
- 14) 在施工图设计阶段,参照当地现行市场价格协助甲方编制完整的建造成本预算;如预算总成本超出甲方预算总成本,则按甲方及设计顾问建议的造价减省设计方案执行修订估算,以便设计顾问参阅之而执行图纸修改;当设计顾问完成此阶段图纸设计后,乙方须重复此等估算工作,直至修改图纸之预期建造成本控制在甲方总预算成本范围内。乙方应尽量保证在施工图设计阶段的预期建造成本一次性即能符合甲方的总预算成本要求。并参加图纸会审,根据甲方时间要求提供审图意见。
- 15) 根据甲方工期要求,与甲方确定标段划分安排,并建立一个适应甲方管理及进度要



求的合同框架体系。并提出各标段满足招标要求的设计深度及进度要求作为设计单位出图及招标依据。

- 16) 根据甲方要求, 测算成本对标值(标准层混凝土含量、标准层钢筋含量、地下室钢筋含量、地下室层高、外窗墙地比、硬景面积比等)。
- 17) 提供设计阶段的其他相关服务。

3、招标阶段

- 1) 协助甲方对项目进行标段划分, 专业工程合同拆分, 并提供详细的分包界面划分供甲方参考, 制定各标段的招标方案和招标计划及招标工作安排提交甲方参考, 按照甲方的要求适时调整招标计划, 按进度配合甲方落实招标计划。
- 2) 根据招标图纸及技术规范, 编制招标所需的工程量清单。乙方需按甲方规定时间提交工程量清单供甲方审核, 并向甲方作工程量清单交底, 陈述清单构成、图纸对应关系、暂定量设置、暂列金额设置内容, 使甲方对工程量清单有深入了解。
- 3) 协助甲方对项目采购策略和合约规划进行统筹, 包括: 总包方案、分包计划、分包方案(包括指定分包和直接发包项目)、材料设备供应方案(包括指定供应和直接供应)。根据工程的特点, 就招标形式、招标程序、各个工程范围的界定、合同形式、合同条款、投标单位的选择及合同管理模式提供建议, 并提出可能存在的风险因素, 供甲方考虑。
- 4) 项目合约规划(需招标的各专业工程合约数量/界面划分)以及专业工程的标段划分均以甲方解释为准, 乙方不得因此而提出增加任何服务咨询费用。
- 5) 根据甲方要求编制详细的工程量清单(所有合同清单需要以 excel 格式输入系统), 并按照甲方要求时间提交投标限价或标底, 以便作评价分析或议价之用。标底的金额要求在最低三家报价平均值的 $\pm 10\%$ 以内。
- 6) 乙方须在合理的时间(满足甲方招标进度要求)内对投标文件经济部分进行清标综合分析, 包括但不限于算术检查、分析遗漏项目、多报项目、不平衡报价、不合理单价、商务偏离、报价比较等。乙方须提交甲方认可形式的清标清单量价详细分析过程及成果文件供甲方核查, 乙方需对评标报告的质量负全部责任, 因乙方清标过程中没有发现遗漏项目、多报项目、不平衡报价、不合理单价等, 导致甲方损失的, 甲方保留向乙方索赔的权力。
- 7) 提供招标阶段的其他相关服务。

4、施工阶段

- 1) 与甲方协调配合, 制定现场控制造价的流程与措施。
- 2) 收到正式施工图纸后, 在满足甲方进度要求的时间内完成所有暂定量项目的重新计量工作。并于甲方要求的时间内完成与总包单位核对工程量的工作, 形成双方签



字认可的对量证明文件, 成果文件必须满足甲方要求。对于模拟清单招标签署的总包合同, 在承包商上报预算书后的业务受理时限内, 要求预算书核对完成。

- 3) 如招标图与施工图存在差异, 应进行图差调价 (包括按招标人要求及时对总承包及各专业分包的图纸进行工程量的计算)。
- 4) 根据合同条款中确定的计价方式编制施工图预算, 经确定后的预算作为合同款支付与控制的直接依据。
- 5) 与设计师密切合作控制工程变更费用, 以维持原预算成本。依据监理单位验收合格的施工部位, 与甲方一起到现场核定已完成工程量的工程造价, 及根据施工合同约定的付款条件初步审核工程进度款后报甲方审核。
- 6) 根据实际支付的工程进度款, 每月更新付款审核台账。同时提供计划和实际付款对比说明, 提供本合同执行情况说明, 提供变更费用总结与情况说明汇总。
- 7) 在一般情况, 乙方须于收到工程变更指令草稿后 2 个日历天内给出初步的工程变更估算, 以便甲方用于内部审批用; 如对工程变更指令草稿有疑问或数据不全, 乙方须于收到工程变更指令草稿日期后 2 个日历天内提出并须于疑问澄清或收齐数据的日期后 2 个日历天内完成工程变更估算。如遇紧急情况, 乙方须于收到工程变更指令草稿日期后的短时间内 (按甲方的具体要求) 完成工程变更估算。如工程变更涉及大量计量及估算工作, 则完成估算时间可由甲方酌情延长。在施工单位提交变更报价 7 天内完成变更审核工作。
- 8) 乙方在进行变更和现场签证审核时, 应确保工作的准确性和真实性, 如发现与实际情况不符, 应立即报甲方处理。
- 9) 乙方对承包商的施工报价和材料、设备报价进行审核确认, 并提供三家以上同类材料、设备供应商的市场报价, 供甲方参考。一般审核不超过 3 天。
- 10) 如修改工程量金额较大, 乙方应尽快为该增额进行预算, 提出工程变更专题报告, 由甲方审批决策。
- 11) 根据施工图重新计算承包合同中“工程暂定量”部分的实际数量, 以便甲方控制成本。对原合同中暂定价格部分, 随着指定/专业分包合同的招标进程, 不断校对核定投资额, 提供成本控制建议, 使项目总投资能符合拟定的投资目标。
- 12) 协助甲方处理合同索赔, 维护甲方的合法权益, 防止索赔事件的发生。对施工单位提出的索赔报告进行分析, 收集反驳理由和证据, 审核索赔金额, 并提出反索赔。
- 13) 按甲方的要求和工作实际需要, 参与相关的工程会议及负责制作会议记录。
- 14) 参与现场收方。
- 15) 提供施工阶段的其他相关服务。

5、结算阶段

- 1) 按甲乙双方议定的时间计划完成工程结算工作。



- 2) 严格按照工程承包合同约定, 进行合同结算工作。
- 3) 编制竣工决算报告, 并将所有导致造价增减的因素包含在决算内。项目决算文件, 包括: 项目及其实施过程的描述; 决算造价汇总; 合同造价汇总以及有关工程分析等; 决算完成后, 编制合同执行情况专题报告, 提供\整理整套合同, 决算报告及各项费用汇总表交甲方归档。
- 4) 为甲方汇集有关工程费用方面的签证资料、核价单据等以便归档。
- 5) 根据合同条款, 协助甲方对工程中违约的承包商进行索赔。
- 6) 如有任何工程上的纠纷, 乙方须应甲方的要求就有关仲裁或诉讼事务提供必要的协助。包括但不限于提供为甲方提供相关的书面证据、证人证言以及出庭作证等, 签署必要的文件等。乙方因此项工作所支出的费用已经包含在合同价款中(无论工程是否已经结算完毕)。乙方不得以服务酬金付款争议或者服务期满为由拒绝或怠于配合, 否则由此给甲方造成的损失由投标人承担。
- 7) 提供结算阶段的其他相关服务。

6、其它

- 1) 为便于工程量抽检与核实, 乙方计算或者核对工程量时土建部分、钢筋部分应分楼层、分结构部位、分项目进行, 工程量计算底稿必须规范清晰。乙方负责向甲方提供工程量计算明细表、钢筋计算明细表、工程量清单、预算书、结算书, 并保证随时向甲方解释说明有关计算情况和与施工方核对的情况。
- 2) 在合同履行过程中, 乙方须按甲方要求的时间节点完成各项咨询服务工作。因乙方自身原因未及时向甲方提交上述各期间应及时提交或习惯上应当提交或虽未于本合同约定, 但基于本合同, 双方在履行过程中就有关事项达成的补充约定, 要求由乙方提交的各项报告书、测算表, 文件或本工程密切相关并应当由乙方运用专业知识提交的相关文件的, 乙方在甲方给予的书面函文确定的合理期限内仍未提交的, 因未提交行为对甲方造成超过上述违约金赔偿的实际损失时(包括但不限于工期因此拖延, 超期不得不以高价采购原材料等)的, 则乙方除应当承担前述之违约金责任外, 另应当向甲方承担由此造成的经济损失。
- 3) 定期收集和整理市场材料设备价格动态信息并提供给甲方参考。
- 4) 如甲方认为乙方投入的工作人员数量、业务水平、专业配置等不能满足项目的实际工作需要时, 甲方有权按实际需要代乙方增加符合资格/要求的人员, 而所增加人员的酬金、补贴、食宿、差旅费等所有费用将在乙方的服务酬金中扣除。
- 5) 因甲方要求, 承担项目的工作人员如需要加班工作, 工作人员应无条件服从, 不得消极怠工, 其加班费用已包括在服务费中, 甲方不额外支付。
- 6) 乙方如须另聘请专家咨询或协助, 在本合同规定的服务范围内, 其费用由乙方承担, 本合同规定的服务范围外, 其费用由甲方承担。乙方聘请专家咨询或协助, 应当事



- 3) 完成施工过程中设计变更的测算,对实施完成的变更进行一单一结的办理,并参与现场收方工作(不能一单一结的,需要作出说明,甲方签字确认后存档)。
- 4) 参加主要隐蔽工程及工程验收工作并完成确认手续。
- 5) 以合同为主线,对项目成本进行管理并反馈,对影响成本较大因素发出通告。
- 6) 提供《咨询公司服务周报》和《造价咨询工作月报》(见合同附件格式)。周报内容包括:设计变更、现场签证审核情况(附审核明细表)、指定分包清单编制情况、总包和指定分包工程结算情况、现场成本工作简述、下周工作计划等。月报内容包括:清单编制、预算核对情况明细表;变更签证情况;市场建安费用单价变化情况;月项目成本管理出现的问题警示。项目过程均需要进行影像资料留档,设计变更及现场签证均需要进行对比的影像资料留档。
- 7) 周报于每周五中午12点前报送,月报于每月05日前报送。在工地现场进行成本配合工作,项目负责人每周赴现场一次。
- 8) 乙方在每月协助甲方报送下月和下季度资金计划,在每月20日报送设计变更单、技术核定单、现场签证单(原则上单一结)、结算等甲方要求的台帐,在每月28日前完成进度款的审核,并提供已完工程的影像资料。
- 9) 对日常工作台帐进行维护,保证扣款台帐、变更签证台帐、合同台帐准确、及时、完整性。
- 10) 乙方与施工单位须在甲方指定地点,按甲方确定的工作时间进行结算和“一单一结”的核对工作。
4. 资料送达
- 1) 乙方纸质文件需送达至甲方指定位置。
- 2) 乙方需提供咨询工程师的邮箱地址,所有电子文件均需通过正式确认的邮箱传达。

第七条 合同价款

1. 本合同全过程工程造价咨询服务费按照全费用综合单价 13.04 元/平米,不含税价暂定总价(小写)¥ 2,596,154.32 元,增值税税率为 6%,含税暂定总价款为人民币(大写): 贰佰柒拾伍万壹仟玖佰贰拾叁元伍角捌分 元(小写): ¥ 2,751,923.58 元。本合同暂定建筑面积为 210967.00 平米,最终结算面积以本项目的竣工测绘报告所示建筑面积为准。本合同约定价格基础为不含税价,不含税价不因国家税率变化而变化,在合同履行期间,如遇国家税率调整,税率及含税总价作相应调整,适用税率以开具发票时间的法定税率为准。
2. 全费用综合单价包含但不限于:人工费、差旅费(包括交通费及住宿费等)、办公费、日常和节假日加班费、办公及文件资料费、管理费、利润、保险、乙方应缴纳的一切税费等,以及乙方给予甲方的所有优惠。
3. 详细咨询服务费的组成:见《工程造价咨询服务价格清单》。



HXDC-SI-2019-前期-004

(本页为《鹏瑞·尚府项目全过程造价咨询服务合同》签字页，无正文)

甲方：深圳市和谐地产有限公司 (盖章)



法定代表人/委托代理人 (签字):



乙方：深圳科宇工程顾问有限公司 (盖章)



法定代表人/委托代理人 (签字):

王爱

签署时间：2020 年 4 月 8 日 (由最后签署方签署)



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

工程造价咨询成果文件

鹏瑞·尚府项目全过程造价咨询服务

咨询类型：结算编制

建设单位：深圳市和谐地产有限公司

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：535,504,887.53 元

审核造价：535,226,770.32 元

核减造价：278,117.21 元

工程造价（大写）：伍亿叁仟伍佰贰拾贰万陆仟柒佰柒拾元叁角贰分

编制人：王乐

资格证号：A11224706

复核人：汪质彬

资格证号：A11440010568

主管：王乐

(公章)：深圳科宇工程顾问有限公司

日期：2023年08月27日

工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENG GUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路187号中粮祥云广场2栋A座16楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459



4. 深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：44031020220007002001

标段名称：龙华区未来学校、深圳市龙华区外国语学校福城校区、观澜高新园规划公交首末站及社会停车场工程（造价咨询）批量招标

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳科宇工程顾问有限公司；国众联建设工程管理顾问有限公司；深圳市永达信工程造价咨询有限公司

中标价：553.518581万元（龙华区未来学校（造价咨询）的中标人：深圳市永达信工程造价咨询有限公司，投标报价：556.441544万元，按招标文件核算中标价：217.701957万元；深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）的中标人：深圳科宇工程顾问有限公司，投标报价：559.341176万元，按招标文件核算中标价：211.547864万元；观澜高新园规划公交首末站及社会停车场工程（造价咨询）的中标人：国众联建设工程管理顾问有限公司，投标报价：538.943382万元，按招标文件核算中标价：124.26876万元。）

中标工期：按招标文件执行。

项目经理(总监)：——；——；——

本工程于 2022-01-27 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标投标业务分公司)进行招标， 2022-04-21 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：2022-04-23





造价合同

正本

工程编号:FJ202125

合同编号:深龙华建工合[2022]全过程造价咨询-13

深圳市龙华区建设工程
造价咨询委托合同

工程名称:深圳市龙华区外国语学校福城校区(造价咨询)

工程地点:深圳市龙华区

发 包 人:深圳市龙华区建筑工务署

承 包 人:深圳科宇工程顾问有限公司

2020 年版



第一部分 协议书

委托人（甲方）：深圳市龙华区建筑工务署

咨询人（乙方）：深圳科宇工程顾问有限公司

通过 公开招标 方式将 深圳市龙华区外国语学校福城校区（以下简称“本工程”）的全过程造价咨询服务工作委托给咨询人，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人与咨询人协商一致，签订本合同，达成协议如下：

本合同组成内容包括：合同协议书、合同条款和合同履约评价细则及附件。

一、工程概况

工程名称：深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）

工程地点：深圳市龙华区

工程规模：项目位于深圳市龙华区观澜大道与规划青田路交汇处西南角，拟新建一所54班（含36班小学、18班初中）、2520学位（含1620座小学学位、900座初中学位）的九年一贯制学校，总用地面积24478.25平方米，总建筑面积54472平方米，其中必配校舍建筑面积36604平方米（包括教学及教学辅助用房、办公用房、生活服务用房），选配用房17868平方米（包括微格教室、游泳池、人才宿舍、架空层、地下车库、设备用房），总投资估算约41254.30万元，其中建安工程费约35442.79万元。具体工程内容以本工程设计文件为准。

勘察单位：深圳大学建筑设计研究院有限公司

设计单位：广东有色工程勘察设计院

二、造价文件的编制原则和依据

1. 可行性研究报告；
2. 初步设计文件及图纸；
3. 概算批复文件；
4. 施工招标文件；
5. 施工合同；



6. 施工图（或竣工图）及有关设计文件；
7. 工程变更；
8. 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；
9. 《深圳市建设工程计价规程（2017）》，《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》，深圳市造价管理站的计价规定；
10. 勘察、测量报告；
11. 深圳市龙华区建筑工务署有关制度文件及规定；
12. 建设主管部门的相关规定及其他相关文件。

三、服务工作内容

咨询人应按照委托人规定的业务范围、内容和程序实施项目全过程造价咨询工作。造价人员在提供全过程造价咨询服务过程中应做到客观公正、实事求是、廉洁诚信，保持严谨、负责的职业态度。

本工程的全过程造价咨询，包括但不限于以下内容：

- ☒（一）概算审核及概算评审的跟踪配合
- ☒（二）预算编制
- ☒（三）结算审核
- ☒（四）施工阶段全过程造价控制：工程量清单编制开始到工程结算审核的咨询服务，包括但不限于：

- ☒ 协助招标人编制招标文件，参与招标答疑；包括但不限于以下内容：

（1）协助招标人确定招标文件中的付款办法、工期要求、质量标准要求、延期赔偿等合同主要内容；

（2）协助招标人确定招标范围、内容及与其他相关工程的工作界面；

（3）若招标工程采用“无标底（费率）招标”“模拟清单招标”模式，咨询人负责协助招标人完成招标清单、合同及招标文件的编制；

（4）协助招标人明确专业工程暂估价项目的定价方法或结算原则，控制暂估部分的工程估价累计不超过本工程按照图纸计算的建安工程造价的 15%。

- ☒ 编制工程量清单（包括提供工程量计算书）及标底（包括按照审定造价调整标底），并提供综合单价分析表；



- ☒ 提供主要材料设备数量及价格(包括暂定价格)清单;
- ☒ 提供主要材料、设备的询价报告(提交三家以上的价格),核对材料设备的技术要求;
- ☒ 根据工程需要,查看工程现场,获取造价咨询工作的有关信息;
- ☒ 核算施工工期;
- ☒ 复核中标候选人的商务标,并提出详细的造价分析报告;
- ☒ 协助委托人签订合同;
- ☒ 复核工程量清单缺漏项;
- ☒ 提供工程量计算书及计算模型;
- ☒ 审核工程变更、索赔或签证费用,并协助向相关造价及审核部门报备;
- ☒ 审核委托人支付给其他合同主体的期中支付进度款;
- ☒ 施工阶段全过程成本控制,主动、及时地发现并向招标人汇报任何可能影响造价的事项,提出相关改善建议,编制造价控制形象进度表;
- ☒ 根据委托人的安排参加必要的工程例会或到工地现场,参与解决工程造价有关事宜;
- ☒ 根据委托人安排,参与工程洽商、设计变更及合同争议的鉴定与索赔;
- ☒ 配合委托人和有关政府管理部门的造价审核工作;
- ☒ 审核工程竣工结算,并协助完成结算及审核工作;
- ☒ 结算完成后,协助委托人进行经济技术指标分析;
- ☒ 委托人要求的其他与本工程有关(包括但不限于委托人与第三方签订的本工程相关合同)的工程造价咨询服务等。
- ☐ 其他_____

四、服务进度及成果文件

1、概算审核

咨询人收到概算文件资料后 10 天内完成工程概算复核。成果文件:概算复核报告、项目定额工期计算书等。

造价金额(万元)	概算审核工期(日历天)
[0, 2000)	3
[2000, 5000)	7
[5000, 1 亿元)	8
[1 亿元, 10 亿元)	10



概算审核工期从咨询人收到项目初步设计及概算资料（纸质或电子光盘）之日起算。

概算金额在 1 亿元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。概算金额超过 10 亿元的项目的概算审核工期按委托人要求确定。

2、预算编制

咨询人收到编制预算或预算审核资料且资料齐全后 35 天内完成工程预算造价（☒ 编制 ☐ 审核）。成果文件：

- 1.（1）招标控制价（SWZ、SWT 及 BDS 格式电子版，盖章纸版）；
（2）询价报告（盖章纸质件及扫描件）；
（3）标底公示表（盖章纸版及扫描件）——采用清单计价施工招标必需
- 2.预算文件、招标估价说明（盖章纸质件及扫描件）——服务招标、无标底施工招标需提供
- 3.施工定额工期计算表（盖章纸质件及扫描件）——施工招标必需

造价金额（万元）	市政类预算编制工期 （日历天）	房建类预算编制工期 （日历天）
[0, 500)	5	7
[500, 2000)	11	15
[2000, 5000)	15	18
[5000, 1 亿元)	25	30
[1 亿元, 10 亿元)	30	35

调整标底生成招标控制价 BDS 文件时限：☐ 房建工程 2 天 ☐ 市政工程 1 天。

3、复核中标候选人的商务标

咨询人收到中标候选人的商务标后 3 天内完成审核，并同时出具详细的造价分析报告。

4、清单错漏项及工程变更造价审核

咨询人收到清单错漏项申报资料且资料齐全后 20 天内完成清单错漏项审核，并同时出具清单错漏项造价咨询报告给甲方，由甲方组织相关方对数。成果文件：清单错漏项造价咨询报告。

咨询人收到工程变更图纸、施工合同、施工单位商务标（或预算造价）等资料后，3 日历天内完成变更工程预算造价编制（或审核），并同时出具合格的造价咨询成果报告。

咨询人收到工程签证、索赔及施工单位进度款申请资料后 3 日历天内完成审核，并同时出具合格的造价咨询成果报告。



5、结算审核

咨询人收到结算送审资料后 30 天内完成工程结算审核，并同时出具合格的结算造价审核报告、材料设备询价报告、结算分析报告等成果文件。

造价金额（万元）	结算审核工期（日历天）
[0, 500)	7
[500, 2000)	15
[2000, 5000)	20
≥5000	30

结算审核工期从收到项目完整的竣工结算报告和竣工结算资料（纸质）之日起算。

结算金额在 5000 万元以上的项目，咨询人应组织多个班组平行开展项目各专业工程的造价业务。

总价包干类合同结算审核工期上限为 15 日历天。

6、成果文件要求

上述造价咨询成果报告均为一式肆份（包含正式的纸质报告书、电子文件），相关工程资料在造价咨询工作结束后及时退还。上述造价咨询成果报告在定稿前应发送给委托人查阅，待委托人确认后方可出具最终成果报告，否则，委托人可拒绝支付咨询费用。

委托人提供给咨询人的相关资料及咨询人应提交的成果文件，均由咨询人根据委托人的时限要求安排专人负责资料的取送。

其他造价咨询成果提交时限以委托人根据项目情况提出，咨询人应按委托人要求的时限及时完成。

咨询人应按照合同要求提交完整的资料，资料整理分类良好，易于查找，有完整详细的资料清单并提供全套的电子文档。

五、合同价款及付款方式

5.1 合同价款

5.1.1 计费标准

参照广东物价局发布的《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 号文规定，造价咨询费用计算过程如下：

以“施工阶段全过程造价控制”的标准计算全过程造价咨询费，概算复核、钢筋及预埋件计算等不再单独计取费用。暂以概算批复的工程建安费 35442.79 万元作为收费基数，按差额定率累进计费，计算公式如下：



$$\frac{100 \times 0.012 + (500 - 100) \times 0.011 + (1000 - 500) \times 0.01 + (5000 - 1000) \times 0.009 + (10000 - 5000) \times 0.008 + (35442.79 - 10000) \times 0.007}{1} = 264.69953 \text{ 万元}$$

5.1.2 合同价

本合同造价咨询收费暂定价（即中标人投标报价）为人民币 贰佰壹拾壹万伍仟肆佰柒拾捌元陆角肆分（小写：¥211.547864 万元）。本合同价视为已包含复核概算和钢筋及预埋件等在内的相关工作的费用，结算时，不单独另计取该部分工作的费用。合同价视为已包含为完成本合同约定服务工作内容的全部费用。如因项目前期单位未及时提供概算文件等原因，导致咨询人未开展概算复核工作的，合同结算价内不予扣减概算复核费用。

$$\begin{aligned} \text{造价咨询收费暂定价} &= \text{招标控制价} \times (1 - \text{中标下浮率}) \\ &= 264.69953 \times (1 - 20.08\%) \\ &= 211.547864 \text{ 万元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{中标下浮率} &= (1 - \text{中标价} / \text{招标控制价}) \times 100\% \\ &= (1 - 211.547864 / 264.69953) \times 100\% \\ &= 20.08\% \end{aligned}$$

5.1.3 造价咨询费结算方式

造价咨询费按“5.1.1 计费标准”进行核算后，按咨询人的中标下浮率下浮后计取。

造价咨询费由基本费用（占 85%）和绩效费用（占 15%）组成。实际绩效费用需根据最终履约评价结果及履约处罚情况确定。

履约评价得分	对应的实际绩效费用
80 分及以上	绩效费用的 100%
60 分及以上，80 分以下	绩效费用 × (履约评价得分 - 60) / 20
60 分以下	0

本合同履约评价按《龙华区建筑工务署履约评价管理办法》（以最新发布的为准）及本合同其他条款约定执行，最终履约评价得分在 60 分以下的，履约不合格，委托人将提请建设行政主管部门作不良行为记录，委托人将拒绝咨询人 3 年内参加委托人其他工程的投标；情节严重的，委托人有权终止合同，由此造成的后果由咨询人承担。

5.1.4 最终结算价格

合同结算价根据广东省物价局《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）的规定并结合工程实际情况确定，其中施工阶段全过程造价控制以发改部门批复的概算中的建安工程费为计费基数，按中标单位所报下浮率下



为准，寄出三日后即视为送达，任何一方变更地址的，应书面方式通知对方。

十三、本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

十四、本合同共捌份，其中正本贰份，双方各执壹份，副本陆份，委托人肆份，咨询人贰份，每份具有同等法律效力。

委托人（盖章）：
深圳市龙华区建筑工务署

法定代表人：

或委托代理人：

（签名或盖章）



地址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿
工业区 3 栋 4-5 层

电话：0755-23336973

传真：0755-23336901

开户银行：

合同签订时间：2022 年 月 日

合同签订地点：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号国鸿工业区 4-5 楼

备案意见：

咨询人（盖章）：

深圳科宇工程顾问有限公司

法定代表人：

或委托代理人：

（签名或盖章）

法定代表人手机：13823611033

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区中
粮祥云 2 栋 A 座 1601

电话：0755-82788492

传真：0755-82788490

开户银行：中国建设银行股份有限公司深
圳福田保税区支行

开户账户：44201540600052518476

经办人：

备案机构：

2022年5月20日

2022年5月20日



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

工程造价咨询成果文件

深圳市龙华区外国语学校福城校区（造价咨询）

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市龙华区建筑工务署

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：368878000.00 元

工程造价（大写）：叁亿陆仟捌佰捌拾柒万捌仟元整

编制人：

资格证号：

复核人：

资格证号：

主管：

(公章)：



日期：2022 年 10 月 16 日



工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENG GUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路 187 号中粮祥云广场 2 栋 A 座 16 楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162

82903483

82788462

传真：0755-82788459

5. 中梁碧水湾项目三期地块项目全过程造价咨询服务 造价合同

中梁碧水湾项目三期地块项目全过程咨询服务合同

合同编号: ZLBSW-三期 005

广西藤县中梁碧水湾三期地块 项目

全过程咨询服务合同

工程名称: 中梁碧水湾项目三期地块项目

工程地点: 广西藤县津北片区西江特大桥东侧

甲方(委托方): 广西藤县中嘉房地产开发有限公司

乙方(咨询方): 深圳科宇工程顾问有限公司



建设工程造价咨询合同

本合同由甲乙双方于 2019 年 7 月 4 日，在 梧州市 藤县 区签订。

委托方（以下简称“甲方”）：广西藤县中嘉房地产开发有限公司

咨询方（以下简称“乙方”）：深圳科宇工程顾问有限公司

根据中华人民共和国《合同法》、《建筑法》、《工程质量管理条例》、《工程造价咨询企业管理办法》及相关法律法规的规定，为明确甲乙双方的权利义务，在平等、自愿、协商一致的基础上，经充分协商一致，就建设工程造价咨询的相关事宜订立本合同，以共同遵守。

第一条 工程造价咨询项目概况

- 1.1 项目名称：中梁碧水湾项目三期地块项目全过程咨询服务
- 1.2 项目地点：广西藤县津北片区碧水湾社区
- 1.3 项目结构、类型及规模：项目规划用地面积约 64736 平米，总建筑面积约 272,310 平米，其中地上建筑面积 207,016 平米，地下建筑面积 65,294 平米。建设工期（施工期）：暂定总工期 720 天，开工日期为 2019 年 06 月 20 日，竣工日期为 2021 年 06 月 20 日。
- 1.4 建设工程造价咨询业务范围：本次咨询服务招标范围包括项目前期（设计）阶段、项目招标阶段、项目施工阶段、项目竣工结算阶段等各个阶段的所有造价咨询工作，其涉及的专业包括但不限于：建筑工程、装饰工程、给排水工程、采暖工程、燃气工程、通风空调工程、电气工程、绿化工程、庭院工程、大小市政（包含但不限于管道、电力、道路、燃气等所有工程）、前期临时工程及其他零星工程（包括临时案场、样板房工程）等。

第二条 咨询工作范围及内容（详见附件 1《工程造价咨询任务书》）

包括但不限于为本项目工程范围所述的一切大、小工程从编制概预算、招标工程量清单、标底、评标、付款、审核变更及索赔、竣工结算等全面造价咨询服务。

主要服务内容见下表，明细要求详见附件：



3.2 阶段性造价咨询服务的工期要求，以甲方发出的《造价咨询工作通知书》（详见附件3）为准。

（以上工期已充分考虑各种形式的雨雪、冰雹、停水、停电、节假日、抗民或民抗、道路施工影响等不利因素）。如造价咨询服务开始时间或者结束时间有变更，以甲方书面通知为准。

3.2.1 总包和精装修工程招标工期：

A、工程量清单总价合同招标：工程量清单编制工期不超过10天，完成参考价编制在提供工程量清单后不超过5天，单体楼盘工程数据分析为总包确定后10天内。

B、单价合同招标：暂估清单编制工期不超过10天，完成参考价编制在提供暂估清单后不超过5天，正式施工图完成后编制施工图预算价工期不超过30天，预算价核对满足进度要求。单体楼盘工程数据分析为合同预算价核定后5天内。

C、其它分包合同清单编制：满足甲方进度需要。

3.2.2 变更签证审核工期：满足现场进度需要，现场零星变更签证做到月结月清。

3.2.3 结算审核工期：

A、总包结算：结算审核工期为60天；竣工后120天内，无论承包商是否同意乙方的金额，乙方需提供最终审核结果。

B、分包结算：满足甲方进度要求。

3.3 驻场人员必须服务至项目竣工交付。

第四条 造价咨询服务费及支付方式

4.1 本合同造价咨询服务费的计价原则为：

4.1.1 经双方协商同意，乙方咨询服务费用标准为：7.5元/平方米。合同暂定总价人民币2042325元（大写：贰佰零肆万贰仟叁佰贰拾伍圆）。包括为完成合同内容所发生的人工费、加班费、伙食费、各类交通费、住宿费、管理费、税费及规费等所有费用。（驻场人员现场办公条件由甲方提供）。

4.1.2 工程结算（含变更签证）审核，核减率在5%以内时，咨询费用已经包含，核减率在5%以外时的附加咨询费用（追加费用）由施工承包单位承担，由甲方在工程款中扣除后支付给乙方。已经议标固定不变的金额，不作为核减率追加费用计算基数，联系单按照委托的联系单内容单独计算上述追加费用。

4.1.3 结算咨询服务费用的计算面积以提供全过程咨询服务的规划许可证建筑面积为准（含地下室



附件 6: 单项造价咨询工作结算价款确认单

附件 7: ×年×季度结算价款汇总表

附件 8: 建设工程施工廉政建设协议

(以下无正文)

甲方

单位名称(章):

法定代表人(章):

开户银行:

账 号:

税 号:

乙方: 深圳科宇工程顾问有限公司

单位名称(章):

法定代表人(章):

开 户 银 行: 中国建设银行深圳分行福田保税区支行

账 号: 44201540600052518476

税 号: 914403001923491180



Signature of the representative of the other party.



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

工程造价咨询成果文件

梧州市中梁碧水湾项目三期地块项目全过程咨询服务

咨询类型：结算编制

建设单位：广西藤县中嘉房地产开发有限公司（中梁地产）

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：433,287,438.55 元

审核造价：433,056,870.42 元

核减造价：230,568.13 元

工程造价（大写）：肆亿叁仟叁佰零伍万陆仟捌佰柒拾元肆角贰分

编制人：

资格证号：

复核人：

资格证号：

主管：

(公章)：

日期：2023年06月18日

工程造价甲级资质（证书编号：甲 180944001528）

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENG GUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路187号中粮祥云广场2栋A座16楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459

6. 光明区红花山体育中心改扩建工程 PPP 项目（全过程造价咨询）
造价合同

工程编号: SBT202108001

合同编号: HTGS-GCHT-G03

深圳市建设工程造价咨询服务合同

工程名称: 光明区红花山体育中心改扩建工程 PPP 项目（全过程造价咨询）

工程地点: 深圳市光明区

委托单位: 深圳市光明区红体投资有限公司

咨询单位: 深圳科宇工程顾问有限公司

2022 年版



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市光明区红体投资有限公司

咨询人（全称）：深圳科宇工程顾问有限公司

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：光明区红花山体育中心改扩建工程 PPP 项目（全过程造价咨询）

2. 工程地点：深圳市光明区

3. 工程规模、特征及本次委托的工程范围：红花山体育中心改扩建工程项目位于公明街道振明路与安发路交汇处西北侧，定位为区级综合体育活动中心，项目用地面积 62919 平方米。总建筑面积约 46995 平方米。项目静态总投资 42875.36 万元。其中，建安工程费暂定为 36317.48 万元，工程建设其他费 3381.93 万元，预备费 3175.95 万元。

工程范围：全过程造价咨询服务，即从概算审核开始到全部工程结（决）算审计完成。服务内容包括但不限于：1、概算审核；2、编制工程施工图预算；3、审核承包人工程计量计价文件；4、提供钢筋及其他主要材料工程量一览表及价格清单；5、提供主要设备清单及单价；6、复核承包人对审核后的工程计量计价文件提出的错项、漏项及其他有关的异议；7、参与施工过程中的工程量及工程进度款支付的编制或审核工作；8、参与工程变更及现场签证的计量、计价编制或审核工作；9、协助委托人向相关审计部门报备工程变更；10、编制（或审核）工程结算；11、协助委托人完成结算审计工作；12、参与全过程成本控制，主动、及时地发现并向委托人汇报任何可能影响投资的事项，提出相关改善建议；13、

工程竣工结(决)算完成后,协助委托人进行经济技术指标分析;14、配合委托人对设计、监理和施工等单位进行履约评价;15、委托人合理要求办理的与本工程造价咨询服务有关的其他一切事务;16、协助委托人按照光明区投资管理办法完成各项任务。

4. 投资金额: 42875.36 万元 _____
5. 资金来源: 社会资本 _____
6. 建设工期或周期: 731 天 _____
7. 委托人所处工程中的角色: 发包人 _____
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

2

	☑其他	审核承包人提交的工程计量计价文件
☑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	委派驻场成本资料员一名
☑竣工阶段	☑竣工结算	☑编制☑审核☑调整
	☑竣工决算	☑编制☑审核☑调整
	□其他	
☑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。	
☑第三方复核或审计	☑预算审核/审计 ☑结算审核/审计 ☑决算审核/审计	☑审核☑调整
□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	
☑其他服务	□工程造价鉴定	
	☑材料设备询价	

3

<input type="checkbox"/>	目标成本规划与控制	
<input type="checkbox"/>	技术经济指标优化	
<input type="checkbox"/>	

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：

三、服务期限

本合同约定的建设工程造价咨询服务自 2022 年 3 月 1 日至 2024 年 9 月 1 日止。

四、质量标准

工程造价咨询成果文件应符合：1、工程量清单项目审核齐全，分类清楚，不得漏项，价格合理；2、工程量计算准确率在 95%以上（含 95%）；3、结算造价与政府审定价差额应小于 5%（含 5%）；4、造价成果文件应符合国家颁布的有关法律、法规及深圳市造价相关主管部门发布的政策规定，并符合相关的技术规范 and 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。

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：本工程造价咨询服务费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）规定的方法计算，其中，工程造价咨询服务费计费额以该项目批复的总概算中的建安费为基数计算。套用以上计费文件并按中标单位投标文件中的下浮率 27.10% 计算后，并报送建设单位相关审计部门审核，以相关审计部门的审定结果为准，且不得超过最终概算批复中相对应的全过程造价咨询费用。

4

2. 签约合同价为：（大写）壹佰玖拾柒万肆仟贰佰玖拾伍元

（小写）¥1974295.00 元

其中不含税总价 1862542.45 元，税金 111752.55 元。

3. 计取方式：按暂定建安费 36317.48 万元，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）规定计算计取。计算过程如下：造价咨询服务费= 100 万元×12‰ + (500-100) 万元×11‰ + (1000-500) 万元×10‰ + (5000-1000) 万元×9‰ + (10000-5000) 万元×8‰ + (36317.48-10000) 万元×7‰ = 270.82236 万元，并下浮 27.10% 计取，即 197.4295 万元。

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

本协议书及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

5



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4月6日;

订立地点:深圳市光明区;

委托人和咨询人约定本合同自签订之日起生效。

本合同一式10份,均具有同等法律效力,其中委托人执6份,咨询人执4份。(以下无正文)

(以下为签署页)

委托人:深圳市光明区红体投资有限公司(盖章)

法定代表人姓名:王猛

法定代表人或其委托代理人:

委托代理人姓名: /

(签字)

电话: /

组织机构代码: 91440300MA5H5E8J3H

传真: /

地址: 深圳市光明区光明街道光明

电子信箱:

社区兴发路35号101

邮政编码: 518017

开户银行: 深圳农村商业银行股份

账号: 000401962804

有限公司李松朗支行

咨询人: 深圳科宇工程顾问有限公司

法定代表人姓名: 王苏夏

(盖章)

法定代表人或其委托代理人:

委托代理人姓名: /

(签字)

电话: 0755-82788490

组织机构代码: 914403001923491180

传真: /

地址: 深圳市龙岗区龙城街道爱联

电子信箱: /

社区中粮祥云2栋A座1601

邮政编码: 518172

开户银行: 中国建设银行深圳分行福田

账号: 44201540600052518476

保税区支行



需资料。

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：____/____。

(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：____该工作视为已包含在合同价中，除双方协商一致、另签补充合同外。

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：主要管理人员具有5年及以上造价管理经验，其他人员具有两年及以上造价管理经验。

团队人员的数量为以重计量阶段人数为准。

项目负责人为：王慧敏，其权限为：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委托人的任务，负责向委托人汇报投资控制的情况以及委托任务的编审情况，负责与委托人的联络工作。

3.2.2 委托人要求更换咨询人员的情形还包括(1)因重病或者重伤(持有县级以上医院证明)导致3个月以上不能履行职责的；(2)因违法被责令停止执业的；(3)因涉嫌犯罪被羁押或者被判处刑罚的；(4)死亡的；(5)其他的。

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：详见附录A。

提供的资料内容包括：详见附录A。

24

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2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：《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500—2013)及补充规范、深圳市现行消耗量定额、《深圳市建设工程计价费率标准》推荐费率及政策性规定增值税费率、《深圳市建设工程价格信息》及有关规定。

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日内移交委托人提供的房屋及设备，移交的方式为完工场清。

3.3 咨询人的责任

(1) 如因为咨询人严重违约，导致委托人解除或终止合同，委托人不支付正在进行的及后续阶段的造价服务费，咨询人须向委托人支付不超过造价服务费总额的20%作为违约金。

(2) 如咨询人无故解除或终止合同，或以实际行动表示不履行合同，咨询人须退还委托人所有已支付的造价服务费，并向委托人支付不超过造价服务费总额的20%作为对委托人的赔偿金。

4 质量标准

4.1 工程造价咨询工作质量标准

(3) 成果文件质量，按机构审定结果为准，偏差率为：按照通用条款执行。

(4) 材料设备询价定价要求：按照通用条款执行。

(7) 咨询人的服务质量满足服务项目的投资目标：1、工程量清单项目审核齐全，分类清楚，不得漏项，价格合理；2、工程量计算准确率在95%以上(含

25



成果文件

KY

——信守“守法、公正、诚信、科学”的宗旨

——遵守“质量第一、信誉至上”的原则

工程造价咨询成果文件

光明区红花山体育中心改扩建工程 PPP 项目(全过程造价咨询)

咨询类型：预算编制

建设单位：深圳市光明区红体投资有限公司

咨询单位：深圳科宇工程顾问有限公司

报送造价：384125000.00 元

工程造价(大写)：叁亿捌仟肆佰壹拾贰万伍仟元整

编制人：

汪质彬

资格证号：

复核人：

王慧敏

资格证号：

主管：

(公章)：



日期：2022 年 08 月 18 日



工程造价甲级资质(证书编号：甲 180944001528)

深圳科宇工程顾问有限公司

SHENZHENKEYUGONGCHENG GUWENYOUXIANGONGSI

地址：深圳市龙岗区如意路 187 号中粮祥云广场 2 栋 A 座 16 楼

邮编：518172

联系电话：0755-82788162 82903483 82788462

传真：0755-82788459