

一、投标函

致：深圳公共资源交易中心

1. 根据已收到贵单位的项目编号为 FTZXCG-2025-00030 的 福田区沙头街道办事处 2025 年老旧小区改造代建服务采购（项目名称） 项目的招标文件，遵照《深圳经济特区政府采购条例》和《深圳网上政府采购管理暂行办法》等有关规定，我单位经研究上述招标文件的专用条款及通用条款后，愿意按照招标文件要求承包上述项目并修补其任何缺陷。

2. 投标价格见投标书编制软件中《开标一览表》中填写的投标总价。

3. 如果我单位中标，我单位将按照招标文件的要求足额提交履约担保。

4. 我单位同意所递交的投标文件在“对通用条款的补充内容”中明确的投标有效期内有效，在此期间内我单位的投标有可能中标，我方将受此约束。

5. 除非另外达成协议并生效，贵单位的中标通知书和本投标文件将构成合同的重要内容。

6. 我单位理解贵单位将不受必须接受所收到的最低报价或其它任何投标文件的约束。

7. 如我单位提交样品，且未在规定时间内取回样品的，视同放弃取回，同意深圳公共资源交易中心对我单位提交的样品进行清理。

投标人：中铁十四局集团有限公司；

单位地址：山东省济南市历下区奥体西路 2666 号铁建大厦 A 座；

法定代表人（负责人）或其授权委托代理人：孙高招；

电话：18953086086；

日期：2025 年 04 月 02 日

二、政府采购投标及履约承诺函

致：深圳公共资源交易中心

我单位承诺：

1. 我单位参与本项目所投标（响应）的货物、工程或服务，不存在侵犯知识产权的情况。

2. 我单位参与本项目政府采购活动时不存在被有关部门禁止参与政府采购活动且在有效期内的情况。

3. 我单位具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款规定的六项条件。

4. 我单位未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单、政府采购严重违法失信行为记录名单。

5. 我单位不存在《深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法》（深财规〔2023〕3号）列明的严重违法失信行为。

6. 我单位参与该项目投标，严格遵守政府采购相关法律，不造假，不围标、串标、陪标。我单位已清楚，如违反上述要求，投标将作无效处理，被列入不良记录名单并在网上曝光，同时将被提请政府采购主管部门给予一定年限内禁止参与政府采购活动或其他处罚。

7. 我单位如果中标，做到守信，不偷工减料，依照本项目招标文件需求内容、签署的采购合同及本单位在投标中所作的一切承诺履约。我单位对本项目的报价负责，中标后将严格按照本项目招标文件需求、签署的采购合同及我单位在投标中所作的全部承诺履行。

我单位清楚，若以“报价太低而无法履约”为理由放弃本项目中标资

格时，愿意接受主管部门的处理处罚。若我单位中标本项目，我单位的报价明显低于其他投标人的报价时，我单位清楚，本项目将成为重点监管、重点验收项目，我单位将按时保质保量完成，并全力配合有关监管、验收工作；若我单位未按上述要求履约，我单位愿意接受主管部门的处理处罚。

8. 我单位已认真核实了投标文件的全部内容，所有资料均为真实资料。我单位对投标文件中全部投标资料的真实性负责，如被证实我单位的投标文件中存在虚假资料的，则视为我单位隐瞒真实情况、提供虚假资料，我单位愿意接受主管部门作出的行政处罚。

9. 我单位承诺中标后项目不转包，未经采购人同意不进行分包。

10. 我单位保证，其所提供的货物通过合法正规渠道供货，在提供给采购人前具有完全的所有权，采购人在中华人民共和国使用该货物或货物的任何一部分时，不会产生因第三方提出的包括但不限于侵犯其专利权、商标权、工业设计权等知识产权和侵犯其所有权、抵押权等物权及其他权利而引发的纠纷；如有纠纷，我单位承担全部责任。

11. 我单位保证，若所投货物涉及《财政部生态环境部关于印发节能产品政府采购品目清单的通知》（财库〔2019〕19号）列明的政府采购强制产品，则所投该产品符合节能产品的认证要求。若所投产品包括数据中心相关设备的，应满足《财政部 生态环境部 工业和信息化部关于印发〈绿色数据中心政府采购需求标准（试行）〉的通知》（财库〔2023〕7号）要求。若所投产品涉及国家强制性标准的，所投产品应符合国家强制性标准相关要求。

12. 我单位已知悉并同意中标（成交）结果信息公示（公开）的内容。

13. 我单位保证，符合《中华人民共和国政府采购法实施条例》第十八条规定，与其他投标供应商不存在单位负责人为同一人或者存在直接控股、管理关系；不存在为本次采购项目提供整体设计、规范编制或者项目管理、监理、检测等服务的情形。若存在“不同供应商的董事、股东或其他高级管理人员为同一人的”情形的，我单位保证不存在串通投标、恶意串通或者视为串通投标的情形。

14. 我单位保证，若所投产品列入强制性产品认证目录的，则所投该产品须获得强制性产品认证证书（即 CCC 认证）；其中适用自我声明评价方式的产品，则所投该产品须具有“强制性认证产品符合性自我声明”；若所投产品列入工业产品生产许可证管理的产品目录的，则所投该产品生产者（制造商）须获得《全国工业产品生产许可证》。

15. 我单位清楚，如存在违反投标承诺行为情节严重的，将根据《深圳市财政局关于印发〈深圳市财政局政府采购供应商信用信息管理办法〉的通知》，依法被列入失信信息。

以上承诺，如有违反，愿依照国家相关法律法规处理，并承担由此给采购人带来的损失。

投标人：中铁十四局集团有限公司

日期：2025年04月02日





建筑业企业资质证书

(副本)

企业名称：中铁十四局集团有限公司

详细地址：山东省济南市历下区奥体西路2666号铁建大厦A座

统一社会信用代码
(或营业执照注册号)：913700001630559891

法定代表人：周长进

注册资本：339153.449523万元人民币

经济性质：其他有限责任公司

证书编号：D137003483

有效期：2028年12月22日

资质类别及等级：

- 建筑工程施工总承包特级；
- 公路工程施工总承包特级；
- 铁路工程施工总承包特级；
- 市政公用工程施工总承包特级；
- 可承接建筑、公路、铁路、市政公用、港口与航道、水利水电各类别工程的施工总承包、工程总承包和项目管理业务。
- 水利水电工程施工总承包壹级；
- 桥梁工程专业承包壹级；
- 隧道工程专业承包壹级；
- 钢结构工程专业承包壹级；
- 公路路面工程专业承包壹级；
- 公路路基工程专业承包壹级；
- 铁路铺轨架梁工程专业承包壹级；
- 机场场道工程专业承包壹级。



发证机关：



2024年10月23日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



统一社会信用代码: 913700001630559891



安全生产许可证

编号: (鲁) JZ安许证字[2014]181119

企业名称: 中铁十四局集团有限公司

法定代表人: 周长进

单位地址: 山东省济南市历下区奥体西路26666号铁建大厦A座

经济类型: 其他有限责任公司

许可范围: 建筑施工

有效期: 2023年03月10日 至 2026年03月09日

发证机关: 住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年03月22日



（二）中小企业声明函、残疾人福利性单位声明函及监狱企业声明函

填写指引：

1. 该部分内容由投标人根据自身实际情况填写，不符合要求的投标人可以不填写或直接删除相应的声明函。投标人提供的声明函不属实的，属于提供虚假资料谋取中标，依照《中华人民共和国政府采购法》等国家有关规定追究相应责任。

2. 该部分内容填写需要参考的相关文件：

(1) 财政部《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）

(2) 《工业和信息化部、国家统计局、国家发展和改革委员会、财政部关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号，以下简称300号文）

(3) 《统计上大中小微型企业划分办法(2017)》（国统字〔2017〕213号）

(4) 《关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）

(5) 《关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）

3. 请依照提供的格式和内容填写声明函，不要随意变更格式；声明函不需要盖章或签字；满足多项优惠政策的投标人，不重复享受多项价格扣除政策。

4. 声明函具体填写要求：

(1) 声明是中小企业须填写《中小企业声明函》的以下内容：

第一处，在“单位名称”下划线处如实填写采购人名称（深圳公共资源交易中心不是本项目的采购人，而是组织实施机构）；

第二处，在“项目名称”下划线处如实填写采购项目名称；对于分包方式面向中小企业采购的项目，应标明中小企业的具体分包内容；对于以

联合体方式面向中小企业采购的项目，应标明联合体中中小企业所承担的具体内容；

第三处，在“标的名称”下划线处填写所采购服务（标的）的具体名称（以招标文件第一册第三章用户需求书“服务需求明细”的“服务需求名称”一栏为准）；如果涉及多项服务（标的）为同一企业制造，“标的名称”下划线处可以如实填写多项服务；

第四处，在“招标文件中明确的所属行业”下划线处填写采购标的对应的中小企业划分标准所属行业（所属行业以招标文件第一册第三章用户需求书“服务需求明细”的“标的所属行业”一栏为准），并确保与采购标的涉及的服务承接商本身的所属行业保持一致。对于分包方式面向中小企业采购的项目，“采购文件中明确的所属行业”应按照采购文件中注明的分包给中小企业的采购标的所属行业填写，并确保与该分包部分采购标的涉及的服务承接商本身的所属行业保持一致；对于以联合体方式面向中小企业采购的项目，“采购文件中明确的所属行业”应按照采购文件中注明的联合体中中小企业承担的采购标的所属行业填写，并确保与该分包部分采购标的涉及的服务承接商本身的所属行业保持一致；

第五处，在“企业名称”下划线处如实填写**服务承接商名称**。对于分包方式面向中小企业采购的项目，“企业名称”应填写分包部分采购标的对应的服务承接商；对于以联合体方式面向中小企业采购的项目，“企业名称”应填写联合体中中小企业承担采购标的对应的服务承接商；

第六、七、八处，在“从业人员”、“营业收入”、“资产总额”下划线处如实填写从业人员、营业收入、资产总额。从业人员、资产总额指标以上年度末数据为依据，营业收入指标以上年度累计数据为依据。无上年度数据的新成立企业可不填报。

第九处，在“中型企业、小型企业、微型企业”下划线处应依据企业上年度从业人员、营业收入、资产总额等指标，按照《中小企业划型标准

规定》（工信部联企业〔2011〕300号）、《金融业企业划型标准规定》（银发〔2015〕309号），判断《中小企业声明函》载明的服务承接商是否属于采购文件所属行业的中型企业/小型企业/微型企业。

（2）对于已纳入统计部门统计范围的企业，所属行业、从业人员、营业收入、资产总额、规模类型应与统计部门报表保持一致。对于未纳入统计部门统计范围的企业，应对照《国民经济行业分类》确定所属行业，当企业从事两种以上的经济活动时，按照企业从事的主要活动确定所属行业；从业人员、营业收入、资产总额应按照上年度末实际情况填报，并确保在争议纠纷处理时，可提供相关数据的来源依据。

（3）事业单位、社会组织等非企业主体不享受中小企业扶持政策。

（4）声明是残疾人福利性单位须填写《残疾人福利性单位声明函》的相关内容，具体参照以上《中小企业声明函》填写要求执行。

（5）声明是监狱企业须填写《监狱企业声明函》的三项内容（填写位置的字体已加粗），具体参照以上《中小企业声明函》填写要求执行。

5. 若本项目属于专门面向中小企业、残疾人福利性单位或监狱企业，则声明函有效性由采购人或代理机构判定，如判定声明函无效的，相关供应商将作资格审查不通过处理；若本项目非专门面向中小企业、残疾人福利性单位或监狱企业，声明函的有效性由评审委员会判定，如评审委员会判定声明函无效，相关供应商不享受价格扣除（但不作投标无效处理）。

6. 本项目属于服务类项目，相关服务的承接商应当为中小企业或残疾人福利性单位或监狱企业，如包含硬件设备、产品等货物采购的，不再对其中涉及的货物的制造商作出要求。

7. 采购人、代理机构、评审委员会在依法进行资格审查、评审过程中，发现《中小企业声明函》存在明显笔误或含义不明确的，应按规定要求供应商进行澄清、说明或补正。澄清修改后符合中小企业条件的供应商，可以享受中小企业扶持政策。

1. 中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加_____（单位名称）_____的_____（项目名称）_____采购活动，服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. _____（标的名称）_____，属于_____（采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为_____（企业名称，要求承接企业本身所属行业应当与招标文件要求的行业相一致）_____，从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于_____（中型企业、小型企业、微型企业）_____；

2. _____（标的名称）_____，属于_____（采购文件中明确的所属行业）行业；承接企业为_____（企业名称，要求承接企业本身所属行业应当与招标文件要求的行业相一致）_____，从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于_____（中型企业、小型企业、微型企业）_____；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

本投标人已知悉《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）、《中小企业划型标准规定》（工信部联企〔2011〕300号）、《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》等规定，承诺提供的声明函内容是真实的，并知悉根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）第二十条规定，投标人按照本办法规定提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标，依照《政府采购法》等政府采购有关法律法规规定追究相应责任。

2. 残疾人福利性单位声明函（服务类）

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____（单位名称）_____单位的_____（项目名称）_____项目采购活动由本单位提供服务。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

本投标人已知悉《财政部民政部中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，承诺提供的声明函内容是真实的，如提供声明函内容不实，则依法追究相关法律责任。

3. 监狱企业声明函【服务类，监狱企业如需享受优惠政策，还须另行提供省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的监狱企业证明文件】

本投标人郑重声明，根据《财政部司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）的规定，本投标人参加（采购人名称）的（项目名称）采购活动，服务全部由符合政策要求的监狱企业承接。相关监狱企业的具体情况如下：

1. （标的名称），承接单位为（企业名称），属于监狱企业；
2. （标的名称），承接单位为（企业名称），属于监狱企业。

.....

本投标人对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

附：省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的监狱企业证明文件。



四、项目详细报价

(一) 分项报价表

序号	需求名称	金额（元）	说明
一	福田区沙头街道办事处2025年老旧小区改造代建服务采购	578600.00	
二	**费用		
		**费用小计	
三	其他费用	**	
	其他费用小计		
四	税金		
		
	合计(元)	578600.00	以上各项之和

注：1. 本项目为固定报价，固定报价为最高限价人民币伍拾柒万捌仟陆佰元整（¥578600.00元），实际最终支付不得超过概算批复、结决算价格，以财务竣工决算价格为准。

2. 服务类项目包含硬件设备、产品等货物采购的，除了要求供应商响应服务方案及报价外，必须按照货物类公开招标文件模板规定的分项报价表格式，要求供应商响应货物标的产品规格型号并逐一分项报价。



(二) 投标人认为需要涉及的其他内容报价清单

本工程为固定报价

五、同类项目业绩

序号	采购人	项目名称	合同签订时间	完成时间	服务情况	联系人	联系电话
1	深圳市福田区福田街道办事处	福田街道福民新村老旧小区改造工程	2023-07-31	至今	良好	刘工	13715276375
2	深圳市福田区政府物业管理中心	国际生物医药产业园二期内部提升改造工程	2021-10-12	2023-2-22	良好	罗工	0755-83074989
3	深圳市福田区河套深港科技创新合作区建设发展事务署	万乘储运大厦改造工程（代建）	2023-5-28	至今	良好	殷工	13823716764
4	深圳市福田区政府物业管理中心	知本大厦物业改造工程	2024-05-14	至今	良好	罗工	0755-83074989

（特别提示：以上表格仅供参考。投标人须按本招标文件评标信息中“同类项目业绩”这一评分因素要求，提供证明资料）

1、福田街道福民新村老旧小区改造工程

合同编号：（2023）深福田合第 388 号

福田区市场化代建项目合同

工程名称：福田街道福民新村老旧小区改造工程
工程地点：深圳市福田区福田街道
委托人（项目单位）：深圳市福田区福田街道办事处
责任科室：城市建设和管理办公室（项目管理办）
代建人（代建单位）：中铁十四局集团有限公司

签订日期：2023 年 7 月 3 日

编制单位：深圳市福田区发展改革部门

2023 版

第一部分 合同协议书

项目名称：福田街道福民新村老旧小区改造工程。

建设地点：深圳市福田区福田街道。

项目投资：9935 万元。（以区发展改革部门批复的总概算为准）。

代建内容：包括但不限于：（1）包括但不限于建设工程中必须办理的相关报批报建手续，以及设计、施工、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部管理工作；（2）按照项目单位要求负责采购项目工程涉及的材料、第三方专业服务：包括但不限于招标代理、预算编制、施工等（3）负责现场所有相关协调工作；（4）负责竣工验收、预结算、保修、工程档案项目移交及项目备案等工作。

深圳市福田区福田街道办事处（项目单位名称，以下简称“项目单位”“甲方”）为实施福田街道福民新村老旧小区改造工程（项目名称），已接受中铁十四局集团有限公司（代建单位名称，以下简称“代建单位”“乙方”）对该代建项目投标。项目单位和代建单位共同达成如下协议。

一、合同文件构成

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件，除专用合同条款另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

- (1) 补充协议（如有）；
- (2) 本协议书；
- (3) 中标通知书；
- (4) 投标函及投标函附录；
- (5) 专用合同条款；
- (6) 通用合同条款；
- (7) 保证最大工程费用协议书；
- (8) 描述代建项目的书面文件；
- (9) 代建管理费清单；
- (10) 代建项目建议书；
- (11) 代建项目实施计划；
- (12) 其他合同文件。

2. 上述文件互相补充和解释。

3. 若投标书或报价文件及其附件的要求、标准严于招标文件及补遗、委托人要求的且有利于委托人，则按投标书及其附件的标准、要求执行。

当同一份文件中内容相互矛盾，双方应另行协商解决，协商无法达成一致的，按最有利于委托人的约定或规定执行。

上述各项合同、双方签署的其他与本项目有关的任何法律文件、代建方与参建方签署的文件等，均不得违反国家、广东省、深圳市、福田区等各级政府及部门颁布的文件规定，包括但不限于现场签证或工程变更的审批流程、费用结算规则及审批流程、

委托人管理权监督权、代建规则、招标采购规则等方面的规定，如有违反，则约定无效，最终按照政府文件规定执行。

二、合同价格

1. 合同价格：暂定人民币（大写）壹佰叁拾陆万壹仟元整（¥1361000元），暂按总投资匡算中建安费、工程建设其他费用及工程预备费之和（大写）玖仟陆佰柒拾伍万壹仟陆佰元（¥9675.16万元）作为计费基数。最终代建管理费以概算批复的代建管理费为准。采取招标方式选取代建单位的，以招标文件中确定的代建管理费计取方式为准（计费标准按照《福田区市场化代建项目代建管理费取费标准》的规定执行）。

2. 本项目属于政府投资工程，待政府投资计划下达后，委托人按照本合同约定向代建人支付合同价款，支付金额不超过相关政府部门已下达的投资计划及支出预算；如某阶段投资计划未下达或下达计划额度不足，则顺延至下阶段一并支付，且不视为委托人违约，代建人不得以此为由向委托人索赔或主张任何权利。

3. 本合同系使用财政资金支付，根据有关规定，本合同需要对外公示，双方均同意甲方对本合同进行公示。

4. 本合同系以财政资金支付，需相应的行政审批流程，如因此导致委托人支付迟延的，可顺延支付期限，不视为委托人违约。

三、项目主要责任人

1. 代建项目首席责任人：张威海；设计主要责任人：王亚丽；造价主要责任人：曹景胜；采购主要责任人：孙高招；施工主要责任人：陈凡；资料员：魏琳。

四、代建项目管理目标

1. 投资估算金额：人民币（大写）玖仟玖佰叁拾伍万元整（¥ 99350000元），概算不得超过此金额的10%。代建单位应在项目总概算批复后的15天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额不得超过总概算。项目单位审核确认保证最大工程费用报告后，项目单位和代建单位共同签订保证最大工程费用协议，保证最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

2. 代建工期目标：2024年2月26日前完成竣工验收及移交。

3. 工程质量标准：按照国家、广东省、深圳市、福田区等相关法律法规规章规定的要求进行质量评定和组织验收，符合委托人批复的设计文件要求验收合格，达到委托人组建的专家质量检查要求。为保障质量管理标准的实现，委托人将监督代建人监理健全监督体系，对工程施工质量进行监督检查。

4. 安全管理目标：符合相关规定。

5. 合同和招投标管理目标：鉴于本项目属于政府投资类项目，除非国家法律及广东省、深圳市相关规定代建人自行选择专业工作单位，代建人均应按照政府投资项目管理的有关规定，按

照国家法律法规、招标投标管理办法，选择总包及其他专业工作单位，且选择后需经过委托人同意确认后方可有效。本项目所涉及的所有合同必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应确保以公平、公正、择优原则选择具有资质的合格专业工作单位。

6. 代建项目环保管理目标：符合国家、广东省、深圳市等环保相关法律法规的规定。

7. 其他管理目标：

①代建范围内的项目投资控制金额：以经批复的投资总概算为准；

②代建项目招投标管理目标和标准：本项目所涉及的所有合同和需要招投标工作必须符合国家、广东省和深圳市、福田区有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。


③代建项目安全管理目标和标准：代建单位应全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，避免发生重大的安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。代建单位对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。代建单位应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

④代建项目环保管理目标和标准：达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》级 / 标准，应按照绿色建筑等级进行设计及施

工图审查，优先使用绿色再生建材产品。具备条件后，应及时向建设主管部门申报绿色建筑设计阶段标识认证。项目应配套建设海绵城市设施，年径流总量控制率应满足相关部门批准文件要求。

⑤工期管理目标：本项目必须于2023年9月1日前开工建设，工期从2023年9月1日起计算，到项目完成竣工验收并移交项目单位之日止。

⑥反腐保廉目标：严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

8. 代建人知悉本项目需获得政府部门的验收通过，如代建人的代建成果未获得政府部门的审批通过，或项目无法竣工验收的，属于代建人严重违约；委托人有权要求代建人返工直至通过政府审批并由代建人向委托人承担违约赔偿责任，且委托人有权另行聘请其他代建位代替代建人，工作费用由代建人承担，如出现该情形，不得延长代建周期，不得增加代建费用；或委托人有权解除本合同要求代建人退还全部费用并要求代建人承担相应的违约责任。

9. 代建人应负责管理现场签证和工程（设计）变更，严格遵守福田区等政府投资项目现场签证和工程（设计）变更的相关管理制度。发生任何金额的现场签证和工程（设计）变更的，代建人应当会同勘察单位、设计单位、监理单位、施工单位等予以共同确认和记录，并且按照规定报批。

司
文
更

工
文

见

文
过
又
立
立
立
立
立
立

五、代建期限

1. 代建项目前期阶段计划开始时间：2023年7月31日；
计划完成时间：2023年8月31日；

2. 代建单位建设实施阶段计划开始时间：2023年9月1日；
计划项目移交时间：2024年2月26日；

3. 代建项目工程移交时间：/；资产移交时间：/；

4. 缺陷责任管理期限：自工程通过竣工验收，提交整改报告并经甲方确认之日起计算，为2年。缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。

5. 代建总工期自代建合同生效之日起算，至项目质量缺陷责任期结束且项目完成决算之日截止。

六、职责

1. 代建单位承诺按合同约定承担全过程代建任务，履行全过程代建管理职能，并对代建项目质量、安全、成本、工期和成效负总责。

2. 项目单位承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建单位支付合同价款。

3. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。

七、合同订立与生效

本合同订立时间：2023年7月31日；

订立地点：深圳市。

项目单位和代建单位约定本合同自：合同签订且代建单位根据本合同要求提供有效履约保函后生效。

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，项目单位执叁份，代建单位执叁份。

项目单位：

深圳市福田区
福田街道
办事处

(盖单位章)

法定代表人或
其委托代理人：

(签字或盖章)

深圳市福田区
福田街道
办事处
胡蓉

(盖单位章)

法定代表人或
其委托代理人：

(签字或盖章)



2023年 7 月 31 日

2023年 7 月 31 日

深圳市建设工程委托代建合同

工 程 名 称：国际生物医药产业园二期内部提升改
造工程

工 程 地 点：深圳市福田区

合 同 编 号：

委 托 人：深圳市福田区政府物业管理中心

代 建 人：中铁十四局集团有限公司

签 订 日 期：二〇二一年 月 日



委托代建合同

委托人：深圳市福田区政府物业管理中心

代建人：中铁十四局集团有限公司

项目名称：国际生物医药产业园二期内部提升改造工程

建设地点：深圳市福田区

项目投资：1229.31 万元（以区发展改革局批准的总概算为准）。

代建内容：法律规定和（或）合同约定由代建人负责办理的工程建设项目必须履行的各类审批、核准或备案手续，包括但不限于国际生物医药产业园二期内部提升改造工程项目报批、工程中间验收和竣工验收、申报和审核结算和决算及合同约定的其他事项。

深圳市福田区政府物业管理中心（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施国际生物医药产业园二期内部提升改造工程（项目名称），已接受中铁十四局集团有限公司（代建人名称，以下简称“代建人”）对该项目代建投标。为保证该政府投资建设代建项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制投资概算，委托人和代建人共同达成如下合同内容。

1. 本合同书与下列文件一起构成合同文件：

（1）中标通知书；

- (2) 投标函及投标函附录;
- (3) 招标文件及其附件(或描述代建项目的技术性文件)
- (4) 专用合同条款;
- (5) 通用合同条款;
- (6) 描述代建项目的书面文件;
- (7) 代建管理费清单;
- (8) 代建项目建议书;
- (9) 代建项目实施计划;
- (10) 其他合同文件(代建过程中双方认可的有关工程变更、洽商等书面文件或合同修正文件等)。

2. 上述文件互相补充和解释,如有不明确或不一致之处,以合同约定次序在先者为准。

3. 合同价格:

代建管理费暂定人民币(大写)叁拾伍万捌仟壹佰元整(¥35.81万元),暂按总投资(大写)壹仟贰佰贰拾玖万叁仟壹佰元整(¥1229.31万元)作为计费基数。最终代建管理费以区发展改革局批复项目总概算为计费基数计算。采取招标方式选取代建单位的,以招标文件中确定的代建管理费计取方式为准(计费标准按照《福田区政府投资建设项目市场化代建管理办法》的规定执行)。

4. 首席责任人: 奚宽品; 勘察主要责任人: /; 设计主要责任人: /; 造价主要责任人: /; 采购主要责任人: /; 施工

监理主要责任人： / 。

5. 代建项目管理目标：

(1) 投资估算金额：人民币（大写） / 整（¥/万元），概算不得超过此金额的 / %。代建人应在项目总概算批复后的 30 天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额不得超过总概算。委托人审核确认保证最大工程费用报告后，委托人和代建人共同签订保证最大工程费用协议，保证最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

(2) 代建工期目标： 108 个日历天。

(3) 工程质量标准： 达到国家现行建筑工程质量验收规范的合格要求。

(4) 安全管理目标： 杜绝职工因工死亡事故和安全等级事故。

(5) 合同和招投标管理目标： 杜绝违反合同约定及招投标法律法规事件。

(6) 代建项目环保管理目标： 严格遵守国家和省市区有关环保管理规定。

(7) 其他管理目标： ①代建范围内的项目投资控制金额：以福田区政府最终批准的项目总概算为准；

 ②代建项目招投标管理目标和标准：本项目所涉及的所有合同和需要招投标工作必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建单位同时具备包括投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等全过程工程咨询

能力的，可直接实行全过程工程咨询服务；代建单位不具备全过程咨询能力的，按照合同约定或经委托人同意，可将自有资质证书许可范围外的咨询业务依法依规择优委托给具有相应资质或能力的单位，并对被委托人的委托业务负总责。

③代建项目安全管理目标和标准：代建单位应全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，避免发生重大的安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。代建单位对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。代建单位应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

④代建项目环保管理目标和标准：达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》/级标准，应按照绿色建筑等级进行设计及施工图审查，优先使用绿色再生建材产品。具备条件后，应及时向建设主管部门申报绿色建筑设计阶段标识认证。项目应配套建设海绵城市设施，年径流总量控制率应满足相关部门批准文件要求。

⑤工期管理目标：本项目必须于2021年10月15日前开工建设，工期从2021年10月15日起计算，到项目完成竣工验收并移交委托单位之日止，总工期为108日历天。

⑥反腐保廉目标：严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

6. 代建人承诺按合同约定承担全过程代建任务，履行从代建项目立项到缺陷责任期届满的全过程代建管理职能，并对代建

项目质量、安全、成本、工期和成效负总责。

7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建人支付合同价款。

8. 代建期限

(1)代建项目前期阶段计划开始时间：2021年10月15日；
计划完成时间：2021年12月10日；

(2)代建人建设实施阶段计划开始时间：2021年12月10日；计划项目移交时间：2022年1月31日；

(3)缺陷责任管理期限：自工程通过竣工验收之日起计算2年。缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。

9. 本协议书一式捌份，合同双方各执肆份。

10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称：国际生物医药产业园二期内部改造工程

验收日期：2023年2月22日

建设单位（盖章）：深圳市福田区政府物业管理中心



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

- 1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
- 2、填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	国际生物医药产业园二期内部改造工程		
工程地点	深圳市福田区红柳道2号	建筑面积	6922m ² 工程造价 937万元
结构类型		地上:	层
		地下:	层
施工许可证号	2111-440304-04-05-88845001	监理许可证号	
开工日期	2022年10月19日	验收日期	2023年2月22日
监督单位	深圳市福田区建设工程质量安全中心	监督编号	
建设单位	深圳市福田区政府物业管理中心		
勘察单位			
设计单位	深圳市聚豪装饰工程有限公司		
总包单位	深圳中壹建设(集团)有限公司		
承建单位(土建)			
承建单位(设备安装)	深圳中壹建设(集团)有限公司		
承建单位(装修)	深圳中壹建设(集团)有限公司		
监理单位	深圳市昊源建设监理有限公司		
施工图审查单位			



* GD - E 1 - 9 1 4 / 2 *

一深

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

建设单位组织、勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

1. 验收组

组长	张雅聪
副组长	伍勇、曾逸芬、奚宽品
组员	薛海洲、杨谦、张日华、龚传斌、叶国仲、刘冰雨、胡佳、罗鸿生

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张雅聪	伍勇、龚传斌、叶国仲、刘冰雨
建筑设备安装工程	奚宽品	张日华、胡佳、罗鸿生
工程质控资料	薛海洲	杨谦、许瑞明、陈婷

(二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。



* GD - E 1 - 9 1 4 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
主体结构	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑装饰装修	同意验收	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
电梯	/	共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项，其中： 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项，其中： 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论:

- 一、该工程已完成设计图纸和合同约定各项内容;
- 二、工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准;
- 三、质量合格,工程档案资料完整、齐全;
- 四、经深圳市福田区政府物业管理中心、深圳市聚豪装饰工程有限公司、深圳市昊源建设监理有限公司、深圳中壹建设(集团)有限公司共同验收,一致评定观感质量为一般,单位工程质量合格。



<p>建设单位:</p>  <p>(公章)</p>	<p>监理单位:</p>  <p>(公章)</p>	<p>施工单位:</p>  <p>(公章)</p>	<p>设计单位:</p>  <p>(公章)</p>	<p>使用单位:</p>  <p>(公章)</p>
<p>单位(项目)负责人:</p> <p>23年2月22日</p>	<p>总监理工程师:</p> <p>23年2月22日</p>	<p>单位(项目)负责人:</p> <p>23年2月22日</p>	<p>单位(项目)负责人:</p> <p>23年2月22日</p>	<p>单位(项目)负责人:</p> <p>23年2月22日</p>



5.3、万乘储运大厦改造工程

福田区市场化代建项目合同

工 程 名 称：万乘储运大厦改造工程（代建）
工 程 地 点：深圳市福田区
合 同 编 号：2211-440304-04-05-94692700100
委 托 人：深圳市福田区河套深港科技创新合
作区建设发展事务署
代 建 人：中铁十四局集团有限公司
签 订 日 期：二〇二三年 5 月 28 日



福田区市场化代建项目合同

工 程 名 称：万乘储运大厦改造工程（代建）
工 程 地 点：深圳市福田区
合 同 编 号：2011-440304-04-05-94692700100
委 托 人：深圳市福田区河套深港科技创新合
作区建设发展事务署
代 建 人：中铁十四局集团有限公司
签 订 日 期：二〇二三年 月 日



目 录

福田区市场化代建项目合同.....	1
合同协议书.....	1
1. 总则.....	6
1.1 词语定义.....	6
通用合同条款、专用合同条款中的下列词语应具有本款所赋予的含义。6	
第二节 专用合同条款.....	37
1. 总则.....	37
1.4 合同文件的优先顺序.....	37
1.6 开始工作.....	37
1.8 履约评价.....	37
1.9 文件的提供和照管.....	39
1.15 知识产权.....	39
2. 项目单位义务.....	39
2.3 支付合同价款.....	39
2.6 其他义务.....	39
3. 代建单位义务.....	39
3.3 分包和不得转包.....	39
3.6 保证最大工程费用协议签订.....	39
3.7 办理相关审批手续.....	40
3.8 人员配备与管理.....	40
3.9 完成各项代建工作.....	40
3.11 为他人提供方便.....	40
3.12 组织竣工验收和结决算.....	40
3.13 履约担保.....	41
3.15 代建前期阶段.....	41
3.20 协助和配合.....	42
3.21 其他义务.....	42
5. 安全、治安保卫和环境保护.....	42
5.4 环境保护.....	42
6. 项目移交.....	42
6.1 项目移交.....	42
6.2 项目单位引起的代建工期延误.....	42
6.3 异常恶劣的气候条件.....	42
6.4 代建单位引起的代建工期延误.....	43
8. 变更.....	43
8.2 代建单位的合理化建议.....	43
9. 代建项目的费用和奖励.....	43
9.1 合同价格与支付.....	43
11. 缺陷责任与保修责任.....	45
11.1 缺陷责任管理期的起算时间.....	45

11.7 保修责任.....	45
12. 不可抗力.....	46
12.1 不可抗力的确认.....	46
12.3 不可抗力后果及其处理.....	46
14. 索赔.....	46
15. 争议的解决.....	47
15.1 争议的解决方式.....	47
15.3 争议评审.....	47
16. 其他补充条款.....	47
第三节 合同附件.....	53
附件 1:.....	54
附件 2:.....	56
附件 3:.....	58
附件 5:.....	60
附件 6:.....	63
附件 7:.....	78
附件 8:.....	79



合同协议书

项目名称： 万乘储运大厦改造工程（改建）

建设地点： 深圳市福田区

项目投资： 38953 万元（以区发展改革局批准的总概算为准）

代建内容：

- (1) 负责代建项目的全过程项目管理工作，严格控制项目投资、质量和工期，建立完整的工程档案资料，并对代建过程中的安全管理负责；
- (2) 负责落实主要专业负责人员的配备，负责办理项目实施过程中用地、规划、建设和消防等相关报建手续；
- (3) 负责组织代建项目向政府部门报建报批相关文件的编制，其中项目建议书、项目可行性研究报告、设计、概算、保证最大工程费用报告等文件需经委托单位确认后方可申报，其余文件可直接申报；
- (4) 负责组织材料设备采购和工程施工的招标，负责代建项目的服务事项、材料设备采购和工程施工的合同谈判、签订和管理工作；
- (5) 负责开设项目资金监管账户，负责项目资金拨付和管理工作。定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况；
- (6) 配合保险单位和工程质量安全风险管理机构开展质量监督检查工作，对工程质量安全风险管理机构提出的工程质量问题，应及时责成相关责任方进行整改；
- (7) 负责组织工程中间验收及竣工验收，对工程质量实行终身责任制；
- (8) 负责申报项目结决算审计和竣工财务决算，并按程序办理资产移交手续；
- (9) 代持建设工程质量保证金，由银行监管，在缺陷责任期内行使建设单位的相关权责；
- (10) 协助委托单位开展代建项目后评价工作；
- (11) 代建合同约定的其他事项。

深圳市福田区河套深港科技创新合作区建设发展事务署（项目单位名称，以

下简称“项目单位”)为实施厦乘储运大厦改造工程(代建)
(项目名称),委托中铁十四局集团有限公司(代建单位名称,以下简
称“代建单位”)对该项目实施代建。项目单位和代建单位共同达成如下协议。

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件

- (1) 中标通知书;
- (2) 投标函及投标函附录;
- (3) 专用合同条款;
- (4) 通用合同条款;
- (5) 保证最大工程费用协议书;
- (6) 描述代建项目的书面文件;
- (7) 代建管理费清单;
- (8) 代建项目建议书;
- (9) 代建项目实施计划;
- (10) 其他合同文件。

其他合同文件包括招标文件、项目单位要求,以及双方在合同履行过程中共同签署确认的会议纪要等。对于合同条款、协议书和补充条款均未作约定的内容,如投标文件与招标文件规定不一致的,以招标文件的规定为准。其他合同文件成立在后的,以成立在后的其他合同文件内容为准。

2. 上述文件互相补充和解释,如有不明确或不一致之处,以合同约定次序在先者为准。

二、合同价格

1. 合同价格:暂定人民币(大写)肆佰贰拾伍万贰仟捌佰元(¥425.28万元),暂按总投资(大写)叁亿捌仟玖佰伍拾叁万元(¥38953万元)作为计费基数。对已批复项目总概算的代建项目,当工程实际投资额因不可抗力减少或增加时,代建管理费应据实调整,相应扣减或增加。采取招标方式选取代建单位的,以招标文件中确定的代建管理费计取方式为准(计费标准按照《福田区市场化代建项目代建管理费取费标准》的规定执行)。结算时代建管理费根据代建范围和内容,按照区发展改革局批复项目总概算(不含代建管理费)为计费基数,按照

《福田区发展和改革委员会关于从严执行代建项目管理费取费标准的通知》及《福田区政府投资建设项目市场化代建管理办法》（福府办规〔2023〕3号）规定的取费办法计取本项目的代建管理费，最终结算价以审计部门（或项目单位）审定为准确，且不超过发改部门审定的概算批复中的建设项目代建服务费（两者取最低值）。

三、项目主要责任人

1. 代建项目首席责任人：叶巍；勘察主要责任人：何志刚；设计主要责任人：高延辉；造价主要责任人：张威海；采购主要责任人：陈凡；土建主要责任人：王亚丽；设备主要责任人：湛洪林；施工监理主要责任人：张雷波。

四、代建项目管理目标：

(1) 投资估算金额：人民币（大写）叁万捌仟伍佰玖拾叁万元（¥38953万元），概算不得超过此金额的10%。代建单位应在项目总概算批复后的14天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额不得超过总概算。项目单位审核确认保证最大工程费用报告后，项目单位和代建单位共同签订保证最大工程费用协议，保证最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

(2) 代建工期目标：2024年12月30日前完成项目竣工验收并移交。

(3) 工程质量标准：按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规章要求进行质量评定和组织验收，符合项目单位批复的设计文件要求验收合格，达到项目单位组建的专家组质量检查要求。

(4) 安全管理目标：代建单位应全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，避免发生重大的安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。代建单位对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担安全事故的法律责任。代建单位应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各专业工作单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

(5) 合同和招投标管理目标：鉴于本项目属于政府投资类项目，除非国家法律及广东省、深圳市相关规定允许代建单位自行选择专业工作单位，代建单位

均应按照政府投资项目管理的有关规定,通过公开招投标方式选择总包及其他专业工作单位。本项目所涉及的所有合同必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建单位应确保以公平、公正、择优原则选择具有资质的合格专业工作单位。

(6)代建项目环保管理目标:代建单位应全面履行项目建设管理中的环保管理职责,建立完善的环境保护制度,避免发生重大的环境污染事件。

(7)其他管理目标:①代建范围内的项目投资控制金额:以福田区发展改革局最终批准的项目总概算为准;

②代建项目招投标管理目标和标准:本项目所涉及的所有合同和需要招投标工作必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。

③代建项目安全管理目标和标准:代建单位应全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责,建立完善的安全、文明施工管理制度,避免发生重大的安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。代建单位对本项目的安全生产负有管理责任,并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。代建单位应控制专项安全管理资金的拨付,监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

④代建项目环保管理目标和标准:达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》级___/___星标准,应按照绿色建筑等级进行设计及施工图审查,优先使用绿色再生建材产品。具备条件后,应及时向建设主管部门申报绿色建筑设计阶段标识认证。项目竣工后,应及时向建设主管部门申报绿色建筑建成评价。应按照国家 and 地方相关设计标准、规范和规定要求配套建设海绵设施,海绵城市建设目标应满足相关部门批准文件要求。海绵设施应与主体工程同时规划、同时设计、同时施工、同时使用。

⑤工期管理目标:本项目必须于2023年5月29日前开工建设,工期从2023年5月29日起计算,到项目完成竣工验收并移交委托单位之日止,总工期为581日历天。

⑥反腐保廉目标:严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

6.代建单位承诺按合同约定承担全过程代建任务,履行从代建项目立项到缺陷责任期届满的全过程代建管理职能,并对代建项目质量、安全、成本、工期和

5.4、知本大厦物业改造工程

合同编号: FW-GC-2024-008

福田区市场化代建项目合同

项目名称: 知本大厦物业改造工程

合同名称: 知本大厦物业改造工程项目代建合同

项目单位: 深圳市福田区政府物业管理中心

代建单位: 中铁十四局集团有限公司

合同签订日期: 2024年5月14日

目 录

第一部分 合同协议书.....	7
一、 合同文件构成.....	8
二、 合同价格.....	8
三、 项目主要责任人.....	9
四、 代建项目管理目标.....	9
五、 代建期限.....	11
六、 职责.....	12
七、 合同订立与生效.....	12
第二部分 通用合同条款.....	14
1. 总则.....	14
1.1 词语定义.....	14
1.2 语言文字.....	17
1.3 法律.....	17
1.4 合同文件的优先顺序.....	17
1.5 合同协议书.....	18
1.6 开始工作.....	18
1.7 项目移交.....	18
1.8 履约评价.....	18
1.9 文件的提供和照管.....	19
1.10 联络.....	20
1.11 转让.....	20
1.12 不得以项目名义融资和担保.....	20
1.13 严禁贿赂.....	21

1.14 化石、文物	21
1.15 知识产权	21
1.16 文件及信息的保密	22
1.17 违法	22
1.18 解释	22
2. 项目单位义务	22
2.1 遵守法律	22
2.2 提供资料	22
2.3 支付合同价款	23
2.4 协助和协调	23
2.5 监督和批准	23
2.6 其他义务	24
3. 代建单位义务	24
3.1 遵守法律	24
3.2 依法纳税	24
3.3 分包和不得转包	24
3.4 保证专款专用	25
3.5 做好代建准备	25
3.6 保证最大工程费用协议签订	25
3.7 办理相关审批手续	26
3.8 人员配备与管理	26
3.9 完成各项代建工作	28
3.10 保证工程施工和人员的安全	30
3.11 为他人提供方便	30
3.12 组织竣工验收和结决算	30
3.13 履约担保	31



3.14 联合体.....	31
3.15 代建前期阶段.....	32
3.16 项目建设阶段.....	33
3.17 工程的维护和照管.....	34
3.18 资产移交.....	34
3.19 操作和维修手册.....	34
3.20 协助和配合.....	34
3.21 其他义务.....	34
4. 设计.....	34
4.1 代建单位的设计义务.....	34
4.2 设计审查.....	35
4.3 代建单位文件错误.....	36
5. 安全、治安保卫和环境保护.....	36
5.1 项目单位的安全责任.....	36
5.2 代建单位的安全责任.....	36
5.3 治安保卫.....	37
5.4 环境保护.....	38
5.5 事故处理.....	38
6. 项目移交.....	39
6.1 项目移交.....	39
6.2 项目单位引起的代建工期延误.....	39
6.3 异常恶劣的气候条件.....	39
6.4 代建单位引起的代建工期延误.....	39
6.5 行政审批迟延.....	40
7. 工程质量.....	40
7.1 工程质量要求.....	40

7.2	代建单位的质量检查	40
7.3	工程质量责任	40
8.	变更	41
8.1	变更权	41
8.2	代建单位的合理化建议	41
8.3	变更程序	41
9.	代建项目的费用和奖励	42
9.1	合同价格与支付	42
9.2	保证最大工程费用	44
9.3	代建奖励金	44
10.	竣工验收和资产移交	44
10.1	竣工验收	44
10.2	资产移交	45
11.	缺陷责任与保修责任	45
11.1	缺陷责任管理期的起算时间	45
11.2	缺陷责任管理	45
11.3	缺陷责任管理期的延长	46
11.4	进一步试验和试运行	46
11.5	代建单位的进入权	46
11.6	缺陷责任管理期终止证书	46
11.7	保修责任	46
12.	不可抗力	47
12.1	不可抗力的确认	47
12.2	不可抗力的通知	47
12.3	不可抗力后果及其处理	47
13.	违约	49

13.1 代建单位违约	49
13.2 项目单位违约	52
13.3 第三人造成的违约	54
14. 索赔	54
14.1 代建单位索赔的提出	54
14.2 代建单位索赔处理程序	55
14.3 项目单位的索赔	55
15. 争议的解决	56
15.1 争议的解决方式	56
15.2 友好解决	56
15.3 争议评审	56
第三部分 专用合同条款	58
1. 总则	58
1.4 合同文件的优先顺序	58
1.6 开始工作	58
1.8 履约评价	59
1.9 文件的提供和照管	59
2. 项目单位义务	59
2.6 其他义务	59
3. 代建单位义务	60
3.6 保证最大工程费用协议签订	60
3.7 办理相关审批手续	60
3.8 人员配备与管理	60
3.9 完成各项代建工作	61
3.11 为他人提供方便	61

3.12 组织竣工验收和决算	61
3.13 履约担保	61
3.20 协助和配合	61
3.21 其他义务	61
5. 安全、治安保卫和环境保护	61
5.4 环境保护	61
6. 项目移交	62
6.1 项目移交	62
6.2 项目单位引起的代建工期延误	62
6.3 异常恶劣的气候条件	62
6.4 代建单位引起的代建工期延误	63
8. 变更	63
8.2 代建单位的合理化建议	63
9. 代建项目的费用和奖励	63
9.1 合同价格与支付	63
11. 缺陷责任与保修责任	65
11.1 缺陷责任管理期的起算时间	65
11.7 保修责任	65
14. 索赔	66
15. 争议的解决	67
15.3 争议评审	67
第四部分 合同附件格式	70
附件 1 保证最大工程费用协议书格式	70
附件 2 保证最大工程费用报告格式	72

第一部分 合同协议书

项目名称：知本大厦物业改造工程代建服务。

建设地点：深圳市福田区。

项目投资：暂定1,600万元。（以区发展改革部门批复的总概算为准）。

代建内容：代建单位根据项目单位提出的代建项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责该项目的工程建设管理工作，即前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作以及项目单位要求承办的其他工作。主要工作内容包括但不限于：建设工程中必须办理的相关报批报建手续，设计审核及优化、施工过程管理、参建单位招标、造价咨询审核、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作。该项目施工、设计、工程监理、造价咨询和工程建设材料设备等，达到深圳政策规定公开招标限额的，由代建单位公开招标并与相关方签订合同。

深圳市福田区政府物业管理中心（项目单位名称，以下简称“项目单位”）为实施知本大厦物业改造工程（项目名称），已接受中铁十四局集团有限公司（代建单位名称，以下简称“代建单位”）对该代建项目投标。项目单位和代建单位共同达成如

下协议。

一、合同文件构成

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书；
- (2) 投标函及投标函附录；
- (3) 专用合同条款；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 保证最大工程费用协议书；
- (6) 描述代建项目的书面文件；
- (7) 代建管理费清单；
- (8) 代建项目建议书；
- (9) 代建项目实施计划；
- (10) 其他合同文件。

2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

二、合同价格

1. 合同价格：暂定人民币（大写）贰拾捌万伍仟元整（¥ 285,000 元整），最终结算金额以概算批复金额为准，暂按总投资（大写）壹仟陆佰万元（¥ 1,600 万元整）作为计费基数。最终代建管理费以经批复的项目总概算为计费基数计算。对已批复项目总概算的代建项目，当工程实际投资额因不可抗力减少或增加时，代建管理费应据实调整，相应扣减或增加。采取招

标方式选取代建单位的，以招标文件中确定的代建管理费计取方式为准（计费标准按照《福田区市场化代建项目代建管理费取费标准》的规定执行）。

三、项目主要责任人

1. 代建项目首席责任人：叶巍；勘察主要责任人：黄其鹏；设计主要责任人：张威海；造价主要责任人：王亚丽；采购主要责任人：曹景胜；土建主要责任人：陈凡；设备主要责任人：孙高招；施工监理主要责任人：张雷波。

四、代建项目管理目标

1. 投资估算金额：人民币（大写）壹仟陆佰万元（¥1,600万元），概算不得超过此金额的10%。代建单位应在项目总概算批复后的15天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额不得超过总概算。项目单位审核确认保证最大工程费用报告后，项目单位和代建单位共同签订保证最大工程费用协议，保证最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

2. 代建工期目标：2024年9月30日前完成项目交付使用。

3. 工程质量标准：按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规章要求进行质量评定和组织验收，符合项目单位批复的设计文件要求验收合格，达到项目单位组建的专家组质量检查要求。

4. 安全管理目标：代建单位应全面履行项目建设管理中

的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，避免发生重大的安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。代建单位对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担安全事故的法律责任。代建单位应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各专业工作单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

5. 合同和招投标管理目标 除国家法律及广东省、深圳市相关规定允许代建单位自行选择专业工作单位，代建单位均应按照政府投资项目管理的有关规定，通过公开招投标方式选择总包及其他专业工作单位。本项目所涉及的所有合同必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建单位应确保以公平、公正、择优原则选择具有资质的合格专业工作单位。

6. 代建项目环保管理目标 代建单位应全面履行项目建设管理中的环保管理职责，建立完善的环境保护制度，避免发生重大的环境污染事件。

7. 其他管理目标:

①代建范围内的项目投资控制金额: 以经批复的投资总概算为准;

②代建项目招投标管理目标和标准: 本项目所涉及的所有合同和需要招投标工作必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。

③代建项目安全管理目标和标准：代建单位应全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，避免发生重大的安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。代建单位对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。代建单位应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

④代建项目环保管理目标和标准：达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》级 /标准，应按照绿色建筑等级进行设计及施工图审查，优先使用绿色再生建材产品。具备条件后，应及时向建设主管部门申报绿色建筑设计阶段标识认证。项目应配套建设海绵城市设施，年径流总量控制率应满足相关部门批准文件要求。

⑤工期管理目标：本项目必须于2024年7月1日前开工建设，工期从2024年7月1日起计算，到项目完成竣工验收并移交项目单位之日止，总工期为91日历天。

⑥反腐保廉目标：严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

五、代建期限

1. 代建项目前期阶段计划开始时间：2024年5月10日；
计划完成时间：2024年6月30日；

2. 代建单位建设实施阶段计划开始时间：2024年7月1

目；计划项目移交时间：2024年9月30日；

3. 代建项目工程移交时间：2024年9月30日；资产移交时间：2024年9月30日；

4. 缺陷责任管理期限：自工程通过竣工验收之日起计算，为2年。缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。

六、职责

1. 代建单位承诺按合同约定承担全过程代建任务，履行全过程代建管理职能，并对代建项目质量、安全、成本、工期和成效负总责。

2. 项目单位承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建单位支付合同价款。

3. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。

七、合同订立与生效

本合同订立时间： 年 月 日；

订立地点：深圳市福田区

项目单位和代建单位约定本合同自：签订合同后生效。

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，项目单位执肆份，代建单位执肆份。

项目单位:



深圳市福田区政府物业管理中心

代建单位:



中铁十四局集团有限公司

(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人:



(签字或盖章)

2024年5月14日

(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人:



(签字或盖章)

年 月 日



六、服务网点

承诺函

致：深圳公共资源交易中心、采购人

我单位承诺，中标后为本项目提供本地服务网点，如不遵守相应承诺，愿按违约处理，并承担由此给采购人带来的损失。

投标人： 中铁十四局集团有限公司

日期： 2025 年 04 月 02 日



特别提示：投标人需按以上模板要求提供承诺函，否则将按不得分处理。

（特别提示：投标人须按本招标文件评标信息中“服务网点”这一评审因素要求，提供以上承诺函）