

投标文件正文（信息公开部分）

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：深圳市金地房地产项目管理有限公司；

单位地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道 2007 号金地中心 502；

法定代表人（负责人）或其授权委托代理人：李友光；

电话：13602566177；

日期：2025 年 4 月 2 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. 我单位已认真核对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：深圳市金地房地产项目管理有限公司

日期：2025年4月2日

三、投标人情况及资格证明文件

(一) 投标人资格证明文件



统一社会信用代码
91440300783940567F

营 业 执 照

(副 本)



名 称 深圳市金地房地产项目管理有限公司
类 型 有限责任公司(法人独资)
法定代表人 李友光

成立日期 2006年01月12日
住 所 深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心S02

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关 
2025 年 02 月 28 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址: 国家市场监督管理总局监制

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 代建服务费（未含税金额）	545849.06	固定报价
二	**费用		
		**费用小计	
三	其他费用	**	
		其他费用小计	
四	税金	32750.94	
		
	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。

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	深圳市福田区政府物业管理中心	江贸工贸仓储楼改造工程(代建)项目	2021-12-23	\	服务良好	吴庆富	18194058705
2	福田区园岭街道办事处	2022年园岭街道老旧小区改造工程项目(代建)	2022-8-26	\	服务良好	刘仕贵	15626546093
3	东莞市教育局	东莞市麻涌中学改扩建项目(代建)	2020-9-10	\	服务良好	鲁华杰	13266633757
4	东莞市教育局	东莞市万江中学改扩建项目(代建)	2020-9-10	\	服务良好	鲁华杰	13266633757
5	东莞市教育局	东莞市常平中学改扩建项目(代建)	2020-9-10	\	服务良好	鲁华杰	13266633757

(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、江贸工贸仓储楼改造工程（代建）证明文件

深圳市建设工程委托代建合同

工 程 名 称：江贸工贸仓储楼改造工程（代建）项目

工 程 地 点：深圳市福田区保税區桃花路 17 号

合 同 编 号：

委 托 人：深圳市福田区政府物业管理中心

代 建 人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

签 订 日 期：2021 年 12 月 23 日

合同协议书

项目名称：江贸工贸仓储楼改造工程（代建）

建设地点：深圳市福田区保税区桃花路 17 号

项目投资：15229.13 万元（以区发展改革局批准的总概算为准）

代建内容：代建人依据政府投资管理规定和代建合同，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。

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”）为实施江贸工贸仓储楼改造工程（代建）（项目名称），已接受（代建人名称，以下简称“代建人”）对该项目代建投标。委托人和代建人共同达成如下协议。

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）描述代建项目的书面文件；
- （6）代建管理费清单；
- （7）代建项目建议书；
- （8）代建项目实施计划；
- （9）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。

3. 合同价格：暂定人民币（大写）肆佰肆拾叁万伍仟柒佰元（¥443.57 万元），暂按总投资（大写）壹亿伍仟贰佰贰拾玖万壹仟叁佰元（¥15229.13 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；依深圳市福田区人民政府办公室关于印发《福田区政府投资项目市场化代建管理办法》的通知（福府办规[2019]7 号）规定，按项目总概算的 3%计取，并以政府相关部门

审定结果为准。

4. 首席责任人：王坤；勘察主要责任人：张晟；设计主要责任人：陈仕国；造价主要责任人：刘俊平；采购主要责任人：吴庆富；施工监理主要责任人：尹长军。

5. 代建项目管理目标：

(1) 投资估算金额：人民币（大写）壹亿伍仟贰佰贰拾玖万壹仟叁佰（¥15229.13万元），概算不得超过此金额的110%。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：不超过合同总工期，并较合同约定工期提前交付使用。

(3) 工程质量标准：满足国家、行业及地方建设工程验收合格标准，符合委托人标准的合格工程。

(4) 安全管理目标：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。

(5) 合同和招投标管理目标：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。

(6) 代建项目环保管理目标：满足国家、行业及地方环保相关法律法规的要求。

(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工期管理目标：本项目必须于2022年6月30日前开工建设，工期从2021年12月31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517日历天。

⑤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、工期和绩效负总责。

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12月31日；计划完成时间：2022年6月30日；

(2) 代建人建设实施阶段计划开始时间：2022年6月30日；计划项目移交时间：2023年6月1日；

(3) 缺陷责任管理期限：自工程通过竣工验收之日起计算，一般为1年，最长不超过2年。缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。

9. 本协议书一式壹拾贰份，合同双方各执陆份。

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。

委托人：深圳市福田区政府物业管理中心
(公章)  合同专用章

法定代表人/委托代理人：(签字)

励叶
印有

2021年12月23日

代建人：深圳市金地房地产项目管
理有限公司 (公章) 

法定代表人/委托代理人：(签字)

艾
蕊
东

2021年12月23日

合同协议书

项目名称：2022年园岭街道老旧小区改造工程项目

建设地点：福田区南天一花园、长城二花园

项目投资：匡算金额 3425 万元

代建内容：代建人依据政府投资管理规定和代建合同，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。

福田区园岭街道办事处（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施 2022年园岭街道老旧小区改造工程项目（项目名称），已接受深圳市金地房地产项目管理有限公司（代建人名称，以下简称“代建人”）对该项目代建投标。委托人和代建人共同达成如下协议。

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) 描述代建项目的书面文件；
- (6) 代建管理费清单；
- (7) 代建项目建议书；
- (8) 代建项目实施计划；
- (9) 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。

3. 合同价格：暂定人民币（大写）伍拾伍万元整（¥55.00万元），暂按总投资（大写）叁仟肆佰贰拾伍万元整（¥3425.00万元）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，参照《福田区政府投资建设项目市场化代建制管理办法》（福府办规【2019】7号）和《福田区发展和改革局关于从严执行代建项目管理费取费标准的通知》规定的代建管理费

标准分段累计计取，并以政府相关部门审定结果为准。

4. 首席责任人：刘仕贵；设计主要责任人：陈仕国；造价主要责任人：陈琳；采购主要责任人：康大桥；施工主要责任人：吴庆富。

5. 代建项目管理目标：

(1) 投资估算金额：人民币（大写）叁仟肆佰贰拾伍万元（¥3425.00万元），概算不得超过此金额的110%。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：不超过合同总工期，并较合同约定工期提前交付使用。

(3) 工程质量标准：满足国家、行业及地方建设工程验收合格标准，符合委托人标准的合格工程。

(4) 安全管理目标：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。

(5) 合同和招投标管理目标：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。

(6) 代建项目环保管理目标：满足国家、行业及地方环保相关法律法规的要求。

(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工期管理目标：本项目必须于2022年9月16日前开工建设，工期从2022年8月26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186日历天。

⑤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：2022年8月26日；计划完成时间：2022年10月30日；

(2) 代建人建设实施阶段计划开始时间：2022年9月16日；计划项目竣工完成时间：2022年12月30日；计划项目移交时间：2023年2月28日；

(3) 缺陷责任管理期限：自工程通过竣工验收之日起计算，一般为1年，最长不超过2年，缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。

9. 本协议书一式壹拾贰份，合同双方各执陆份。

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。

委托人：_____（公章）

法定代表人/委托代理人：（签字）

2022年8月26日

代建人：_____（公章）

法定代表人/委托代理人：（签字）

年 月 日

3、东莞市麻涌中学改扩建项目（代建）

东莞市教育局
委托代建合同



工程名称：东莞市麻涌中学改扩建项目代建服务

工程地点：东莞市麻涌镇

招标编号：SSUSSA22010060

委 托 人：东莞市教育局

代 建 人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

签订日期：2020 年 9 月 10 日

合同协议书

委托人：东莞市教育局

代建人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

东莞市教育局（以下简称“委托人”）为实施东莞市麻涌中学改扩建项目代建服务，委托深圳市金地房地产项目管理有限公司（以下简称“代建人”）承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市财政投资建设项目代建制管理办法（试行）》及其它法律法规和规范性文件，为保证代建工作的顺利实施，委托人和代建人共同达成如下协议。

一、项目概况

(1) 项目名称：东莞市麻涌中学改扩建项目。

(2) 项目建设地点：东莞市麻涌镇东太村太步路20号麻涌中学校内。

(3) 建设规模：该工程规划建设总建筑面积约 30027 平方米。根据项目规划布局，拟规划建设 1 栋教学楼，建筑面积 8731.16 平方米（含地下 2144.06 平方米）；2 栋学生宿舍楼，建筑面积 9037.93 平方米（含地下 2640.28 平方米）；1 栋师生宿舍楼，建筑面积 7438.56 平方米；1 栋食堂，建筑面积 2457.22 平方米；扩建报告厅，面积 2362.1 平方米。注：最终的工程规模及特征以东莞市发展和改革局批复的为准。

(4) 项目使用单位：东莞市教育局。

(5) 投资估算金额：人民币（大写）壹亿叁仟玖佰伍拾万元整（¥13950万元）（含税，下同）。代建人应在概算审定且全部设计文件完成后的7天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用金额控制在批复概算的100%以内。保证最大工程费用报告经委托人批准后，委托人和代建人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。

二、代建管理工作主要内容

从签订代建合同直至项目缺陷责任管理期结束、办理完成资产移交和档案移交手续之日止的建设实施阶段代建管理工作。本项目代建人的管理工作包括但不限于以下内容：

（一）负责办理东莞市及相关规定所要求的项目前期所有报批报建工作，直至取得工程合法实施所需的各项政府批准文件。

(二) 负责办理各类审批事项的相关手续。

(三) 协助委托人办理项目用地、规划的相关报建报批手续。

(四) 负责开展工程勘察、设计、工程监理和其他服务类、工程施工、设备材料的招标采购工作，并将招标投标情况和中标通知书报委托人备案。

(五) 负责工程相关合同的洽谈与签订，合同签订后报委托人备案。代建人与参建单位签订各类合同，原则上须以委托人现行同类工程合同为范本，并且相关计费标准、结算原则、资金支付等条款应按委托人现有规定执行。

(六) 代建合同签订后 1 个月内，代建人负责在东莞市辖区内的银行开设代建工程资金监管帐户，监管银行由代建人与委托人协商确定，并由委托人、银行、代建人签订三方监管协议。

(七) 代建人在每个月最后一个工作日以书面的形式向委托人报告项目建设情况，内容包括但不限于以下内容：本月的质量、进度、投资、安全生产文明施工、廉政控制和招标采购、合同、信息管理等情况，下月工作计划以及需委托人协调的事项。

(八) 负责按照《基本建设财务规则》（财政部令[2016]81号）、《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》（财建[2016]503号）等有关规定做好代建项目的成本核算工作；每月10前向委托人报送工程会计报表。

(九) 负责组织工程中间验收、竣（交）工验收及工程移交，在缺陷责任管理期内行使建设单位的相关权责。

(十) 在工程移交时，代建人应同时提交20本足够详细的《工程使用和维修手册》，并在工程移交后6个月内，提交50本工程画册，以及时长不短于20分钟（包含项目实施重要事项、隐蔽工程施工、主体工程施工等内容）的影像资料一套。

(十一) 负责预算、最高限价、变更、结算的编审工作，编制概算报东莞市发改局审批，编制招标预算报委托人审批，编制项目结算文件、竣工财务决算报东莞市财政局审批，并按程序办理资产移交手续，协助委托人完成项目审计工作等。

(十二) 负责按东莞市城建档案馆要求汇编完整的档案资料，报东莞市城建档案馆备案，并移交委托人和使用单位各一份。

(十三) 协助委托人开展代建项目的绩效评价及后评价工作。

(十四) 代建合同约定的其他事项。

三、工程功能要求：详见项目需求书（或竞争性谈判文件）。

四、代建项目管理目标

八、 代建管理费

代建管理费总额暂定为人民币（大写）壹佰柒拾玖万伍仟元整（¥1795000.00元）该费用已含税。最终代建管理费以工程概算为计费基数，按《东莞市财政投资社会代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》规定的普通类项目取费标准的 100%执行，且代建管理费结算价（不含奖励金）不得超过东莞市发展和改革局批复概算中的代建管理费（不含奖励金），奖励金按《东莞市财政投资建设项目代建制管理办法（试行）》（东府办〔2018〕91号）执行。

九、 委托人直接拨付至代建人监管银行账户的款项，由代建人向委托人开具等额数量的发票。代建人因与参建单位行业属性不同存在税率差异，要求委托人将款项直接拨付至参建单位的银行账户的，代建人需与参建单位及委托人签订三方协议，并以公函形式将参建单位银行账户向委托人备案。款项支付前，代建人需向委托人提交由参建单位开具的抬头为委托人的等额数量的发票。每月委托人复印直接支付银行回单交代建人，代建人凭银行回单及发票复印件入工程成本。

十、 代建人在代建项目的管理过程中，必须按照国家、省、市规定的基本建设程序和代建项目建设基本流程开展工作，项目实施全过程中的招标投标、勘察设计、监理、施工、工程验收、资产移交等在符合国家、省、市等相关专业规范和行业管理规定的同时，受本合同及合同附件的约束。

十一、 合同附件及适用顺序

本合同的附件由以下文件组成：

- (1) 中标通知书；
- (2) 竞争性谈判文件；
- (3) 响应文件；
- (4) 项目需求书；
- (5) 补充条款；
- (6) 专用合同条款；
- (7) 通用合同条款；
- (8) 保证最大工程费用协议书；
- (9) 代建工程资金监管协议；
- (10) 廉政协议；
- (11) 其他合同文件。

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。

十二、本协议书一式拾伍份，合同双方各执伍份，招标代理机构壹份，东莞市公共资源交易中心、发改局、财政局、住建局各壹份，各份均具同等效力。本协议生效后，双方于2020年6月15日签订的委托代建合同自动作废。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。

委托人：（盖单位章）

法定代表人或

其委托代理人：（签字）



李招如

代建人：（盖单位章）

法定代表人或

其委托代理人：（签字）



2020年9月10日 签字

4、东莞市万江中学改扩建项目（代建）

东莞市教育局 委托代建合同

工程名称：东莞市万江中学改扩建项目代建服务

工程地点：东莞市万江区

招标编号：SSUSSA22010060

委 托 人：东莞市教育局

代 建 人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

签订日期：2020 年 9 月 10 日

合同协议书

委托人：东莞市教育局

代建人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

东莞市教育局（以下简称“委托人”）为实施东莞市万江中学改扩建项目代建服务，委托深圳市金地房地产项目管理有限公司（以下简称“代建人”）承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市财政投资建设项目代建制管理办法（试行）》及其它法律法规和规范性文件，为保证代建工作的顺利实施，委托人和代建人共同达成如下协议。

一、项目概况

(1) 项目名称：东莞市万江中学改扩建项目。

(2) 项目建设地点：东莞市万江泰新路 118 号万江中学校内。

(3) 建设规模：该工程规划建设总建筑面积约 22675 平方米。根据项目规划布局，拟规划建设 1 栋教学楼，建筑面积 8193.7 平方米（含地下 2536.91 平方米）；1 栋师生宿舍楼，建筑面积 10136.74 平方米；1 栋体育功能楼，建筑面积 4344.86 平方米。现有食堂、教学楼、体育馆改造 5628.49 平方米。注：最终的工程规模及特征以东莞市发展和改革局批复的为准。

(4) 项目使用单位：东莞市教育局。

(5) 投资估算金额：人民币（大写）壹亿壹仟贰佰伍拾陆万元整（¥11256 万元）（含税，下同）。代建人应在概算审定且全部设计文件完成后的7天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用金额控制在批复概算的100%以内。保证最大工程费用报告经委托人批准后，委托人和代建人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。

二、代建管理工作主要内容

从签订代建合同直至项目缺陷责任管理期结束、办理完成资产移交和档案移交手续之日止的建设实施阶段代建管理工作。本项目代建人的管理工作包括但不限于以下内容：

（一）负责办理东莞市及相关规定所要求的项目前期所有报批报建工作，直至取得工程合法实施所需的各项政府批准文件。

(二) 负责办理各类审批事项的相关手续。

(三) 协助委托人办理项目用地、规划的相关报建报批手续。

(四) 负责开展工程勘察、设计、工程监理和其他服务类、工程施工、设备材料的招标采购工作，并将招标投标情况和中标通知书报委托人备案。

(五) 负责工程相关合同的洽谈与签订，合同签订后报委托人备案，代建人与参建单位签订各类合同，原则上须以委托人现行同类工程合同为范本，并且相关计费标准、结算原则、资金支付等条款应按委托人现有规定执行。

(六) 代建合同签订后 1 个月内，代建人负责在东莞市辖区内的银行开设代建工程资金监管帐户，监管银行由代建人与委托人协商确定，并由委托人、银行、代建人签订三方监管协议。

(七) 代建人在每个月最后一个工作日以书面的形式向委托人报告项目建设情况，内容包括但不限于以下内容：本月的质量、进度、投资、安全生产文明施工、廉政控制和招标采购、合同、信息管理等情况，下月工作计划以及需委托人协调的事项。

(八) 负责按照《基本建设财务规则》（财政部令[2016]81号）、《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》（财建[2016]503号）等有关规定做好代建项目的成本核算工作；每月10前向委托人报送工程会计报表。

(九) 负责组织工程中间验收、竣（交）工验收及工程移交，在缺陷责任管理期内行使建设单位的相关权责。

(十) 在工程移交时，代建人应同时提交20本足够详细的《工程使用和维修手册》，并在工程移交后6个月内，提交50本工程画册，以及时长不短于20分钟（包含项目实施重要事项、隐蔽工程施工、主体工程施工等内容）的影像资料一套。

(十一) 负责预算、最高限价、变更、结算的编审工作，编制概算报东莞市发改局审批，编制招标预算报委托人审批，编制项目结算文件、竣工财务决算报东莞市财政局审批，并按程序办理资产移交手续。协助委托人完成项目审计工作等。

(十二) 负责按东莞市城建档案馆要求汇编完整的档案资料，报东莞市城建档案馆备案，并移交委托人和使用单位各一份。

(十三) 协助委托人开展代建项目的绩效评价及后评价工作。

(十四) 代建合同约定的其他事项。

三、工程功能要求：详见项目需求书（或竞争性谈判文件）。

四、代建项目管理目标

八、 代建管理费

代建管理费总额暂定为人民币（大写）壹佰伍拾贰万伍仟陆佰元整（¥1525600.00元）该费用已含税。最终代建管理费以工程概算为计费基数，按《东莞市财政投资社会代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》规定的普通类项目取费标准的 100%执行，且代建管理费结算价（不含奖励金）不得超过东莞市发展和改革局批复概算中的代建管理费（不含奖励金）。奖励金按《东莞市财政投资建设项目代建制管理办法（试行）》（东府办〔2018〕91号）执行。

九、 委托人直接拨付至代建人监管银行账户的款项，由代建人向委托人开具等额数量的发票。代建人因与参建单位行业属性不同存在税率差异，要求委托人将款项直接拨付至参建单位的银行账户的，代建人需与参建单位及委托人签订三方协议，并以公函形式将参建单位银行账户向委托人备案。款项支付前，代建人需向委托人提交由参建单位开具的抬头为委托人的等额数量的发票。每月委托人复印直接支付银行回单交代建人，代建人凭银行回单及发票复印件入工程成本。

十、 代建人在代建项目的管理过程中，必须按照国家、省、市规定的基本建设程序和代建项目建设基本流程开展工作，项目实施全过程中的招标投标、勘察设计、监理、施工、工程验收、资产移交等在符合国家、省、市等相关专业规范和行业管理规定的同时，受本合同及合同附件的约束。

十一、 合同附件及适用顺序

本合同的附件由以下文件组成：

- (1) 中标通知书；
- (2) 竞争性谈判文件；
- (3) 响应文件；
- (4) 项目需求书；
- (5) 补充条款；
- (6) 专用合同条款；
- (7) 通用合同条款；
- (8) 保证最大工程费用协议书；
- (9) 代建工程资金监管协议；
- (10) 廉政协议；
- (11) 其他合同文件。

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。

十二、本协议书一式拾伍份，合同双方各执伍份，招标代理机构壹份，东莞市公共资源交易中心、发改局、财政局、住建局各壹份，各份均具同等效力。本协议生效后，双方于2020年6月15日签订的委托代建合同自动作废。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。

委托人：市盖单位章
法定代表人或
其委托代理人：（签字）邓振中
2020年9月10日

代建人：心盖单位章
法定代表人或
其委托代理人：（签字）蔡鸣



5、东莞市常平中学改扩建项目（代建）

东莞市教育局 委托代建合同

工程名称：东莞市常平中学改扩建项目代建服务

工程地点：东莞市常平镇

招标编号：SSUSSA22010060

委 托 人：东莞市教育局

代 建 人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

签订日期：2020 年 9 月 10 日

合同协议书

委托人：东莞市教育局

代建人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

东莞市教育局（以下简称“委托人”）为实施东莞市常平中学改扩建项目代建服务，委托深圳市金地房地产项目管理有限公司（以下简称“代建人”）承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市财政投资建设项目代建制管理办法（试行）》及其它法律法规和规范性文件，为保证代建工作的顺利实施，委托人和代建人共同达成如下协议。

一、项目概况

（1）项目名称：东莞市常平中学改扩建项目。

（2）项目建设地点：东莞市常平镇司马村深北路33号常平中学校内。

（3）建设规模：该工程规划建设总建筑面积约 57963 平方米。根据项目规划布局，拟规划建设 1 栋教学楼，建筑面积 11300 平方米；3 栋学生宿舍楼，建筑面积 13400 平方米；1 栋食堂，建筑面积 9510 平方米；1 栋综合楼，建筑面积 4800 平方米；1 栋师生宿舍楼，建筑面积 7600 平方米；1 个校门，建筑面积 150 平方米；3 个地下停车场，建筑面积 11203 平方米等。注：最终的工程规模及特征以东莞市发展和改革局批复的为准。

（4）项目使用单位：东莞市教育局。

（5）投资估算金额：人民币（大写）贰亿陆仟陆佰叁拾肆万元整（¥26634万元）（含税，下同）。代建人应在概算审定且全部设计文件完成后的7天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用金额控制在批复概算的100%以内。保证最大工程费用报告经委托人批准后，委托人和代建人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。

二、代建管理工作主要内容

从签订代建合同直至项目缺陷责任管理期结束、办理完成资产移交和档案移交手续之日止的建设实施阶段代建管理工作。本项目代建人的管理工作包括但不限于以下内容：

（一）负责办理东莞市及相关规定所要求的项目前期所有报批报建工作，直至取得工程合法实施所需的各项政府批准文件。

- (二) 负责办理各类审批事项的相关手续。
- (三) 协助委托人办理项目用地、规划的相关报建报批手续。
- (四) 负责开展工程勘察、设计、工程监理和其他服务类、工程施工、设备材料的招标采购工作，并将招标投标情况和中标通知书报委托人备案。
- (五) 负责工程相关合同的洽谈与签订，合同签订后报委托人备案。代建人与参建单位签订的各项合同，原则上须以委托人现行同类工程合同为范本，并且相关计费标准、结算原则、资金支付等条款应按委托人现有规定执行。
- (六) 代建合同签订后 1 个月内，代建人负责在东莞市辖区内的银行开设代建工程资金监管帐户，监管银行由代建人与委托人协商确定，并由委托人、银行、代建人签订三方监管协议。
- (七) 代建人在每个月最后一个工作日以书面的形式向委托人报告项目建设情况，内容包括但不限于以下内容：本月的质量、进度、投资、安全生产文明施工、廉政控制和招标采购、合同、信息管理等情况，下月工作计划以及需委托人协调的事项。
- (八) 负责按照《基本建设财务规则》（财政部令[2016]81号）、《基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法》（财建[2016]503号）等有关规定做好代建项目的成本核算工作；每月10前向委托人报送工程会计报表。
- (九) 负责组织工程中间验收、竣（交）工验收及工程移交，在缺陷责任管理期内行使建设单位的相关权责。
- (十) 在工程移交时，代建人应同时提交20本足够详细的《工程使用和维修手册》，并在工程移交后6个月内，提交50本工程画册，以及时长不短于20分钟（包含项目实施重要事项、隐蔽工程施工、主体工程施工等内容）的影像资料一套。
- (十一) 负责预算、最高限价、变更、结算的编审工作，编制概算报东莞市发改局审批，编制招标预算报委托人审批，编制项目结算文件、竣工财务决算报东莞市财政局审批，并按程序办理资产移交手续。协助委托人完成项目审计工作等。
- (十二) 负责按东莞市城建档案馆要求汇编完整的档案资料，报东莞市城建档案馆备案，并移交委托人和使用单位各一份。
- (十三) 协助委托人开展代建项目的绩效评价及后评价工作。
- (十四) 代建合同约定的其他事项。

三、工程功能要求：详见项目需求书（或竞争性谈判文件）。

四、代建项目管理目标

八、 代建管理费

代建管理费总额暂定为人民币（大写）叁佰零陆万叁仟肆佰元整（¥3063400.00元）该费用已含税。最终代建管理费以工程概算为计费基数，按《东莞市财政投资社会代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》规定的普通类项目取费标准的 100%执行，且代建管理费结算价（不含奖励金）不得超过东莞市发展和改革局批复概算中的代建管理费（不含奖励金）。奖励金按《东莞市财政投资建设项目代建制管理办法（试行）》（东府办〔2018〕91号）执行。

九、 委托人直接拨付至代建人监管银行账户的款项，由代建人向委托人开具等额数量的发票。代建人因与参建单位行业属性不同存在税率差异，要求委托人将款项直接拨付至参建单位的银行账户的，代建人需与参建单位及委托人签订三方协议，并以公函形式将参建单位银行账户向委托人备案。款项支付前，代建人需向委托人提交由参建单位开具的抬头为委托人的等额数量的发票。每月委托人复印直接支付银行回单交代建人，代建人凭银行回单及发票复印件入工程成本。

十、 代建人在代建项目的管理过程中，必须按照国家、省、市规定的基本建设程序和代建项目建设基本流程开展工作，项目实施全过程的招标投标、勘察设计、监理、施工、竣工验收、资产移交等在符合国家、省、市等相关专业规范和行业管理规定的同时，受本合同及合同附件的约束。

十一、 合同附件及适用顺序

本合同的附件由以下文件组成：

- (1) 中标通知书；
- (2) 竞争性谈判文件；
- (3) 响应文件；
- (4) 项目需求书；
- (5) 补充条款；
- (6) 专用合同条款；
- (7) 通用合同条款；
- (8) 保证最大工程费用协议书；
- (9) 代建工程资金监管协议；
- (10) 廉政协议；
- (11) 其他合同文件。

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。

十二、 本协议一式拾伍份，合同双方各执伍份，招标代理机构壹份，东莞市公共资源交易中心、发改局、财政局、住建局各壹份，各份均具同等效力。本协议生效后，双方于2020年6月15日签订的委托代建合同自动作废。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。

委托人：（盖单位章）
法定代表人或
其委托代理人：（签字）

代建人：（盖单位章）
法定代表人或
其委托代理人：（签字）

2020年9月10日 签字



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：深圳市金地房地产项目管理有限公司

日期：2025年4月2日

