



## 目录

投标函 .....	- 3 -
1、经年检的营业执照副本.....	- 7 -
2、企业资质证书.....	- 8 -
3、投标人业绩.....	- 9 -
3.1、投标人业绩汇总表.....	- 9 -
3.2、投标人业绩 1 证明文件.....	- 10 -
3.3、投标人业绩 2 证明文件.....	- 17 -
4、项目负责人业绩.....	- 38 -
4.1、项目负责人业绩汇总表.....	- 38 -
4.2、项目负责人业绩证明文件.....	- 39 -
5、履约评价情况.....	- 46 -
6、拟派本项目服务团队.....	- 48 -
6.1、拟派本项目服务团队人员情况表.....	- 48 -
6.2、项目负责人证书情况.....	- 49 -
6.3、勘察专业负责人证书情况.....	- 50 -
6.4、设计专业负责人证书情况.....	- 51 -
6.5、造价专业负责人证书情况.....	- 52 -
6.6、采购专业负责人证书情况.....	- 53 -
6.7、施工监理负责人证书情况.....	- 54 -
7、投标人企业性质告知书.....	- 55 -

## 投标函

致 深圳市福田区建筑工务署：

根据已收到贵方的 河套深港科技创新合作区东翼支路网工程代建 招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件前附表规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

1. 我方已详细审核了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解。

2. 我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。我理解你方没有必须接受你方可能收到的最低标或任何投标的义务。

3. 我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方的投标担保将全部被没收。

4. 我方保证所提交的保证金是从我单位基本账户汇出，银行保函是由我单位基本账户开户银行所在网点或其上级银行机构出具，保证保险的保费是通过我单位基本账户支付，如不按上述原则提交投标担保，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我单位承担。

5. 如果我方中标，我方保证按照招标文件规定的时间完成任务，并将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

6. 如果我方中标，我方将按照投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本项目的全部工作。如未经招标人同意更换项目组成员，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我单位承担。

7. 如果我方中标，我方将按照招标文件中规定的金额提交经招标人认可的履约保函。

8. 我方保证投标文件内容无任何虚假。若评定标过程中查有虚假，同意作无效或废标处理，并被没收投标担保；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标担保。

9. 在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双方的合同文件的组成部分。

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称： 深圳市金地房地产项目管理有限公司

法定代表人： \_\_\_\_\_ 蔡戈鸣



授权委托人： \_\_\_\_\_ 孙 杨

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

邮编： 518000

联系电话： 13602566177 传真： \_\_\_\_\_

日 期： 2024 年 12 月 9 日



法定代表人身份证



河源港科技创新  
合作区支路网工程代建  
使用，再次复印无效。  
年 月 日



授权委托人身份证



# 1、经年检的营业执照副本



(扫描件)

## 2、企业资质证书



(扫描件)

### 3、投标人业绩

#### 3.1、投标人业绩汇总表

序号	建设单位	项目名称	中标金额或合同金额 (单位：万元)	合同签订时间
1	东莞市石排镇工程建设中心	东莞市石排镇“两区”建设项目首期工程代建服务项目	521.276	2022年
2	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	深圳市福田区环湾城项目	\	2024年

3.2、投标人业绩1 证明文件

JH-2022-823

# 合 同 书

项目名称：东莞市石排镇“两区”建设项目首期工程代建服务

甲 方：东莞市石排镇工程建设中心

乙 方：深圳市金地房地产项目管理有限公司  
(联合体成员：金地(集团)股份有限公司)

合同编号：石支(其他)[2022]1101号

拟 稿 人：叶剑坤

审 核 人：王永通

签订地点：东莞市石排镇

签订日期：2022年12月9 日

## 委托代建合同

委托人：东莞市石排镇工程建设中心

代建人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

联合体成员：金地（集团）股份有限公司

东莞市石排镇工程建设中心（以下简称“委托人”）为实施东莞市石排镇“两区”建设项目首期工程代建服务，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”）及联合体成员金地（集团）股份有限公司承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市政府投资建设项目代建制管理办法》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合同。

为免疑义，各方一致确认，本合同项下的代建管理工作，均由深圳市金地房地产项目管理有限公司执行，包括以代建人名义组织招标及合同签订、项目结算、清算等工作，履行本合同项下的责任与义务（具体内容详见本协议第二部分《代建管理工作主要内容》）。通用合同条款、专用合同条款、补充条款等所涉及的代建人的工作、职责、义务，包括代建管理费的申请办理和代建管理费收取、开具发票等工作。

在合同履行过程中，联合体成员金地（集团）股份有限公司为深圳市金地房地产项目管理有限公司提供技术、顾问等支持。深圳市金地房地产项目管理有限公司无正当理由不履行本合同项下的各项责任义务，且经委托人催告后 10 个工作日内仍拒不整改的，委托人可要求联合体成员金地（集团）股份有限公司承担相应的连带责任。

### 一、项目概况

（一）项目名称：东莞市石排镇“两区”建设项目首期工程代建服务。

（二）建设规模及内容：包括 3 大类 23 项子项目，主要为：

道路类工程 7 项，总长 7.8 公里，包括公园南路（海仔北路至东莞大堤段）升级改造工程（长 1.71 公里）、石崇大道（横山循环岛至石洲大道段）升级改造工程（长 3.02 公里）、龙腾路（石崇大道至规划六路段）升级改造工程（长 0.28 公里）、规划六路（龙田路至中央绿轴段）升级改造工程（长 1.39 公里）、龙田路（规划六路至田寮小桥段）升级改造工程（长 0.56 公里）、石排大道（中心路至公园南路段）升级改造工程（长 0.4 公里）以及规划三路建设工程（长 0.44 公里）；

景观配套类工程 7 项，总面积 54.33 公顷，包括石排公园升级改造工程一段（二期）

及二段（合共面积 13.47 公顷）、莞草水道建设工程（面积 2.96 公顷）、滨江体育中心建设工程一段及二段（合共面积 27.23 公顷）、现代农业产业园建设工程（面积 8.33 公顷）以及专精特新产业园中心配套建设工程（面积 2.34 公顷）；

水利类工程 9 项，包括市统一实施易涝点整治工程（三期）、石崇排渠节制闸工程、石崇排渠迁改工程、田寮小渠清疏工程、明月河泵闸工程、石排公园排涝站工程、石排公园补水管工程、明月河水系连通工程以及明月河水系至田寮小渠连通工程。

具体工程项目名称以立项批复为准。

（三）项目建设地点：东莞市石排镇中心区和专精特新产业园区（以下简称“两区”）建设范围内。

（四）项目委托单位：东莞市石排镇工程建设中心。

（五）投资估算（或匡算）金额：人民币（大写）柒亿伍仟伍佰捌拾伍万元（¥75585 万元）（最终以项目批复概算总投资计算为准）。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经招标人审核（或确认）的项目工程概算的 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书，保证最大工程费用协议书是合同文件的组成部分。

## 二、代建管理工作主要内容

1. 包括项目实施阶段、项目竣工验收、项目保修阶段服务的开发管理咨询服务工作以及委托方要求的有关项目建设的其他工作。工作包括但不限于以下内容：①负责代建项目建设实施阶段的项目管理工作，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负责开展施工设计、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，并将招标采购情况和中标通知书报委托人备案。负责代建项目的服务事项、材料设备购买和工程施工的合同谈判、签订和管理工作；③严格执行基本建设财务管理制度，切实加强项目财务管理；编制项目年度投资计划和协助委托单位编制年度基建支出预算；对施工单位的资金拨付申请提出审核意见；④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。⑤协助委托人开展代建项目的绩效评价及后评价工作。⑥代建合同约定的其他事项。

2. 拟定采用实施阶段代建。

3.代建项目招标和合同管理要求：明确本项目的施工、监理、造价咨询和工程建设材料设备等工作的招标和合同管理按照建设管理相关法律法规执行。

### 三、工程功能要求

详见项目需求书。

### 四、代建项目管理目标

- 1.工程质量目标：合格。
- 2.投资控制目标：确保投资控制在保证最大工程费用之内。
- 3.工期管理目标：竣工验收并交付使用的时间:2025年6月30日前。
- 4.安全管理目标：确保不发生安全事故，获评\_/\_安全生产文明施工示范工地。
- 5.反腐倡廉目标：廉政零问题。

### 五、项目管理主要负责人（以项目实际情况为准）

项目首席责任人：王坤；

勘察设计负责人：王心慰；

成本负责人：王春宵；

工程负责人：袁爱民；

工程施工现场负责人：李俊、杨高银；

合同管理负责人：莫佩仪；

前期工作负责人：王永华、戴军；

报建负责人：袁志炜；

财务负责人：许万鸿。

### 六、代建工作进度计划及期限要求

1.代建合同签订后30个工作日内向委托人提交《项目代建管理大纲》。

2.代建项目开工时间：道路类工程 2023 年 4 月 30 日（规划三路除外），景观配套类工程 2023 年 4 月 30 日，水利类工程 2023 年。具体时间以工程实际推进为准。

3.代建项目完工时间：道路类工程 2023 年 10 月 30 日（规划三路除外），景观配套类工程 2024 年 4 月 30 日，水利类工程 2024 年。具体时间以工程实际推进为准。

4.代建项目竣工验收时间：道路类工程 2024 年 1 月 30 日（规划三路除外），景观配套类工程 2024 年 7 月 30 日，水利类工程 2025 年。具体时间以工程实际推进为准。

5.代建项目完成主管部门竣工验收备案时间：道路类工程 2024 年 2 月 29 日（规划

三路除外),景观配套类工程 2024 年 8 月 30 日,水利类工程 2025 年。具体时间以工程实际推进为准。

6.代建项目竣工财务决算提交时间:道路类工程 2024 年 5 月 30 日(规划三路除外),景观配套类工程 2024 年 11 月 30 日,水利类工程 2025 年。具体时间以工程实际推进为准。

因政府因素、疫情管控、自然灾害、春节影响等不可抗力因素导致代建工作进度计划延误的,代建工作进度计划期限经双方协商后可相应顺延,因以上原因导致工期延后的,代建人不承担违约责任。

#### 七、缺陷责任管理期限

项目移交前,由代建人按照《建设工程质量管理条例》的相关规定,分别与施工单位、设备供应商等各承包人签订项目保修服务协议。

自工程实际竣工日期起计算,本项目缺陷责任管理期为 2 年(其中:屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 5 年;绿化工程为 1 年)。缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。在缺陷责任期管理内,代建人应每年组织相关质量保修单位对项目进行至少一次的质量回访。

#### 八、代建管理费

代建管理费暂定为人民币(大写)伍佰贰拾壹万贰仟柒佰陆拾元整(¥5212760 元),最终代建管理费以经招标人审核(或确认)的项目工程概算(不含代建管理费和招标人已完成的前期工作服务费)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乘以 70%,且代建管理费结算价不得超过经招标人审核(或确认)的项目工程概算中的代建管理费。

#### 九、工程建安费及各类咨询服务费的拨付

委托代建合同签订后,本项目所涉及的所有服务类、施工类、采购类等合同,均由代建人按照建设管理相关法律法规执行,并将签订合同及中标通知书报委托人备案。代建项目建设资金按预算、按合同、按进度拨付,实行“批量申报、直接支付”。对于本次项目涉及的道路类工程和景观配套类工程,经代建人向委托人申请,石排镇政府审批同意后,资金由东莞市财政局石排分局直接拨至参建单位账户,款项对应的增值税发票由参建单位向委托人开具,发票抬头为委托人,代建人、参建单位、委托人应就合同款项支付及发票开具等事宜签署三方协议;对于本次项目涉及的水利类工程,经代建人向石排镇水务工程运营中心申请,

石排镇政府审批同意后，资金由东莞市财政局石排分局直接拨至参建单位账户，款项对应的增值税发票由参建单位向石排镇水务工程运营中心开具，发票抬头为石排镇水务工程运营中心，代建人、参建单位、石排镇水务工程运营中心应就合同款项支付及发票开具等事宜签署三方协议。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，并经委托人按程序审批同意后方可签订，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。

#### 十、代建项目管理需遵循的规范规定

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，项目实施阶段中的招标投标、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) 招标文件；
- (3) 投标文件；
- (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、合同份数

本协议书一式壹拾壹份，合同双方各执伍份，招标代理机构壹份，各份均具同等效力。合同未尽事宜，三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）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

经办人：



*Handwritten signature*

代建人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

经办人：



联合体成员：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

经办人：



2022年12月9日 签于 *深圳*

户名：深圳市金地房地产项目管理有限公司

银行账户：818381600810001

开户行：招商银行华润城支行

### 3.3、投标人业绩 2 证明文件

## 深圳市福田区环湾城项目 全过程管理合同

项 目 名 称: 深圳市福田区环湾城项目全过程管理  
工 程 地 点: 深圳市福田区沙头街道  
合 同 编 号: \_\_\_\_\_  
甲 方: 深圳市金地新沙房地产开发有限公司  
乙 方 1: 深圳市金地房地产项目管理有限公司  
乙 方 2: 金地(集团)股份有限公司  
签 订 日 期: 2024 年 2 月 27 日

## 合同协议书

项目名称：深圳市福田区环湾城项目

建设地点：深圳市福田区沙头街道

项目投资：9,252,055,935.38 元。

代建内容：基本服务范围乙方 1 须提供本项目全过程开发管理服务，包括但不限于如下内容：

负责从该项目全过程管理合同签订之日起到缺陷责任期届满的全过程管理工作，即前期准备阶段、项目建设实施阶段、缺陷责任管理阶段的代建管理工作及代销管理工作。开展项目前期准备阶段现状资料移交。项目建设实施阶段的报建管理、前期策划和规划设计管理、工程成本管理、招标采购管理、工程建设管理、销售管理、竣工交付管理、客户关系管理、财务资金管理等开发经营管理服务，以及品牌使用许可。缺陷责任管理阶段主要为工程质量保修工作。

协助甲方办理项目包括但不限于已售商品房、回迁物业等住宅、公寓、商业、办公等物业的查验、交付及办证工作，协助办理保障性住房公共配套用房等政府产权物业的移交及产权办理工作等。

深圳市金地新沙房地产开发有限公司（甲方名称，以下简称“甲方”）为实施深圳市福田区环湾城项目（项目名称，简称为“代建代销项目”或“项目”），委托深圳市金地房地产项目管理有限公司（以下简称“乙方 1”）作为该项目全过程管理单位，负责实施该项目代建及代销工作。同时，乙方 2 根据《深圳市福田区投资控股有限公司与金地（集团）股份有限公司、深圳市福田区建设房地产开发（集团）股份有限公司关于深圳市金地新沙房地产开发有限公司之股权转让合同》（合同编号：JDXSGZ-202312）、《深圳市福田区投资控股有限公司与金地（集团）股份有限公司、深圳市福田区建设房地产开发（集团）股份有限公司关于深圳市金地新沙房地产开发有限公司之股权转让合同之补充合同（一）》（合同编号：JDXSGZ-202312 补一）约定就乙方 1 实施代建代销工作的工期及成本管理承担相应的责任。甲乙双方共同达成如下协议。

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

(1) 专用合同条款；

(2) 通用合同条款;

(3) 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。

2. 项目基本情况:



地块名称	一期	二期	三期	合计	学校	总计(含学校)
	03 地块	02 地块	01 地块		04 地块	
用地面积	21,889	21,123	19,393	62,405	31,981	94,386
计容积率建筑面积	218,918	271,983	243,399	734,300	54,883	789,183
总建筑面积	314,358	377,223	335,609	1,027,190	84,041	1,111,231
可租售建筑面积	166,883	147,747	108,188	422,818	0	422,818

单位: 平方米

开发现状:

一期(03 地块):

项目已获取主体施工许可证并实现开工, 处于主体施工阶段; 一单元、二单元、三单元、四单元已实现销售。

工地。

(5) 廉洁目标：严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定，不发生违反有关反腐保廉规定的事件。

(6) 品质目标：乙方 1 在选择施工等专业单位时，须选择市场头部企业、优质资源，优中选优，并向建设单位报备。应对标建设社会主义先行示范区的战略定位和粤港澳大湾区发展目标，合理确定本项目的发展定位，综合考虑建筑标准及全生命周期建设运营成本，高标准规划、高质量建设面向未来，引领发展的一流建设项目。乙方 1 承诺确保本项目开发品质达到目标成本对应的项目产品配置标准（附件二）。

(7) 销售管理目标：本项目可售物业的销售率达到 95%，即为完成销售管理目标。若届时甲方仍需乙方 1 继续负责后续代销工作的，则由双方另行协商。

(8) 其他管理目标：

①代建代销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。

②代建代销项目安全管理目标和标准：乙方 1 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。乙方 1 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各自承担发生安全事故相应的法律责任。乙方 1 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。

③代建代销项目环保管理目标和标准：项目 03、01、02 地块应分别达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》级二星、三星、三星标准，应按照绿色建筑等级进行施工图审查，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。

④工期管理目标：待后期项目实际推进情况以补充协议或会议纪要形式约定时间节点及移交标准。

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. 乙方 1 承诺按合同约定承担全过程代建代销任务，履行从双方签署《进场确认书》之日到项目的缺陷责任期届满的全过程代建管理职能以及本合同约定的代销管理职能，并对代建代销项目质量、安全、成本、工期和成效负总责。

甲方与乙方 1 应于下列条件满足后 5 个工作日内签署《进场确认书》：

- (1) 本协议《深圳市福田区环湾城项目全过程管理合同》已经签署生效；
- (2) 项目公司原雇佣员工已经全部解除与项目公司的劳动合同关系；
- (3) 项目公司已签署各项工程及服务合同清单梳理完毕；
- (4) 乙方 1 派遣各工作人员已经上任，并提交代建团队首席责任人与各专业责任人和工程师名单（注明相关人员教育经历、从业经验、执业资格及职称信息等，及相关人员信息证明文件扫描件）。
- (5) 乙方 1 与甲方及 03 地块项目工程总承包单位签订补充协议明确乙方 1 代建责任和义务方可确认其代建工作进场确认时点，乙方 1 与甲方及项目 03 地块第三方销售代理单位签订补充协议明确乙方 1 代销责任和义务方可确认其代销工作进场确认时点。

7. 甲方承诺按合同约定的条件、时间和方式向乙方 1 支付合同价款。

8. 代建代销期限

(1) 项目前期工作期限为：本合同签署生效之日后至取得建设工程施工许可证之日。

(2) 项目代建代销实施期限为：

事项	03 地块		02 地块	01 地块	
	住宅	公寓		一期	二期
开工日期	2022 年 9 月 21 日		2024 年 2 月 25 日	2024 年 7 月 20 日	2024 年 12 月 25 日
开盘日期	2023 年 9 月 16 日	2024 年 7 月 30 日	2025 年 3 月 31 日	2026 年 4 月 30 日	2026 年 7 月 30 日
销售结束日期	2026 年 9 月 30 日	2026 年 9 月 30 日	2027 年 3 月 31 日	2031 年 3 月 31 日	
竣工日期	2025 年 9 月 30 日		2027 年 8 月 19 日	2027 年 12 月 19 日	2028 年 7 月 25 日
交房日期	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日	2027 年 12 月 30 日	2028 年 3 月 30 日	2028 年 10 月 30 日

(3) 缺陷责任管理期限：自工程通过竣工验收之日 2 年。

9. 本协议一式 拾 份，合同双方各执正本一份。

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。

甲方：深圳市金地新沙房地产开发有限公司



(公章)

法定代表人/委托代理人：

(签字)

季彤

2024年2月27日

乙方 1：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)

李其鸣

2024年2月27日

乙方 2：金地(集团)股份有限公司



(公章)

法定代表人/委托代理人：

徐世灿

2024年2月27日

协议编号（监管单位）：

协议编号（实施主体）：

## 深圳市福田区城市更新改造项目 实施监管协议

项目名称：福田区沙头街道金地工业区城市更新单元  
一期项目

监管单位：深圳市福田区城市更新和土地整备局

实施主体：深圳市金地新沙房地产开发有限公司

签约日期：2020年1月16日

## 深圳市福田区城市更新改造项目实施监管协议

甲方（监管单位）：深圳市福田区城市更新和土地整备局

法定代表人：苏晓菊

地址：深圳市福田区新沙路国防大厦 7 楼

电话：0755-83583022

乙方（实施主体）：深圳市金地新沙房地产开发有限公司

法定代表人：李江生

地址：深圳市福田区沙头街道金地工业区 122 栋四楼北

电话：0755-82848088

依据《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》《深圳市福田区城市更新实施办法（试行）》《深圳市规划和国土资源委员会关于<福田区沙头街道金地工业区城市更新单元规划>审批情况的复函》（深规土函〔2018〕309号）和《福田区人民政府关于<福田区沙头街道金地工业区城市更新单元规划（修改）>审批情况的通知》（福府函〔2019〕31号）（上述两份规划文件以下统称《通知》）等相关法规及文件，为确保公共配套设施、公共租赁住房、城市基础设施及回迁物业按期建设，保障被搬迁人的合法权益，甲方作为监管单位对乙方进行监管，乙方应严格按照规划实施改造，接受甲方监管，并依法享有相关项目权益。

福田区沙头街道金地工业区城市更新单元整体规划，分两期实施，

本协议监管范围限于《通知》确定的福田区沙头街道金地工业区城市更新单元一期项目（以下简称“本项目”）拆除用地范围和建设用地范围。

基于上述要求，甲、乙双方本着平等、自愿、诚信的原则，经协商一致，就本项目签订本监管协议，以资共同遵守。

#### 1、本项目基本情况

本项目位于福田区沙头街道，福强路与沙嘴路交界处东南角，拆除用地面积 96216.2 平方米，开发建设用地面积 41282.5 平方米，计容积率总建筑面积 433030 平方米。

本项目开发建设用地为 01、03 地块。

#### 2、建筑物拆除

乙方应根据《通知》中相关要求，完成本项目拆除用地范围内建筑物、构筑物的拆除及清理工作，并遵照以下要求开展工作：

2.1 乙方拆除房屋前，应向福田区住房和建设局（以下简称“区住建局”）申请办理备案手续。

2.2 乙方完成拆除工程备案后，将备案的《房屋拆除施工组织方案》《建筑废弃物减排及综合利用方案》副本报甲方。

2.3 乙方在区住建局的监管下完成相关拆除工作，并对建筑物拆除过程中的施工安全负责。

2.4 乙方根据本项目实际情况，在拆除阶段引入建筑废弃物综合利用企业，优先考虑在项目现场实施建筑废弃物综合利用。最终以区住建局备案结果为准。

2.5 在完成项目建筑物拆除后，乙方应及时向甲方申请确认。

### 3、建设移交

乙方应根据《通知》中相关要求，落实本项目拆除范围内下列公共配套设施、公共租赁住房、城市基础设施或其他城市公共利益设施相关责任：

3.1 社区老年人日间照料中心、社区健康服务中心、12班幼儿园、便民服务站、社区管理用房、社区警务室、公共厕所由乙方建成后按规定向福田区政府物业管理中心（以下简称“区物业中心”）无偿移交，产权归福田区政府，登记在区物业中心名下。

3.2 公共租赁住房户型及位置等具体事宜需征求区住建局意见后实施，由乙方建成后按规定向区住建局移交，区住建局依据相关规定进行回购，产权归福田区政府。

3.3 公园绿地（06、07、08地块）由乙方建成后按规定向区物业中心移交，产权归福田区政府。

3.4 01地块与03地块间的公共架空连廊（人行）由乙方建成后按规定向区物业中心无偿移交，产权归福田区政府。03地块与02地块间的公共架空连廊（人行）在二期项目中落实，03地块实施时须预留接口；03地块与南侧地块间的公共架空连廊（人行）在南侧地块开发时落实，03地块实施时须预留接口。

3.5 社区体育活动场地由乙方建成后按规定向区物业中心无偿移交。

3.6 政府专用停车位58个（须配不少于29个充电桩，并按100%预留建设安装条件开展相关建筑设计）由乙方建成后按规定向区物业中心无偿移交，供政府使用。

3.7 公交首末站、道路〔金地一路、金地五路、金地四路（规划二路以西）、沙尾路（金地四路以南）〕由乙方建成后按规定向深圳市交通运输局（以下简称“市交通局”）无偿移交，产权归市交通局。

若因道路产权问题导致无法施工报建，且乙方取得道路建设用地审批部门出具的不满足报批条件的书面意见的，由乙方移交本项目拆除范围内对应道路用地，待道路具备施工报建条件后，由政府组织道路建设。

3.8 小汽车停车位依据《深圳市城市规划标准与准则》高限高标准予以核定，须配不少于小汽车停车位总数 30%的充电桩，并按 100%预留建设安装条件开展相关建筑设计。

#### 4、资金监管

4.1 为保障本项目拆除范围内公共配套设施、公共租赁住房、城市基础设施及回迁物业如期建设实施，避免逾期建设或者不建设等问题，乙方应向甲方提供专项监管保证资金的银行保函。该银行保函为不可撤销、无条件的见索即付保函，期限为 48 个月。该银行保函由甲方监管，并严格按约定专款专用。在申请本项目建设工程规划许可证前，乙方应向甲方提供该银行保函，否则甲方有权拒绝办理后续相关审批手续或出具已经履行相关义务的证明或意见书。

4.2 专项监管保证资金总额为本监管协议第 3.1、3.2、3.3、3.4、3.5、3.6 和 3.7 条项下乙方负有建设移交责任的设施及本项目范围内所有被搬迁人回迁物业的建设成本总额，共计人民币捌亿玖仟玖佰壹拾玖万玖仟贰佰肆拾肆元整（小写：¥899,199,244 元整）。

#### 4.3 专项监管保证资金的提取

(1) 若乙方在银行保函到期前 3 个月尚未完成全部公共配套设施、公共租赁住房、城市基础设施的建设和移交以及回迁物业的规划验收，乙方必须向甲方提供后续银行保函（保函金额按照未完成建设移交的内容重新核定）。否则，甲方有权随时向出具保函的银行提取专项监管保证金，同时甲方有权拒绝办理后续相关审批手续或出具已经履行相关义务的证明或意见书。

(2) 若乙方因自身原因导致本项目出现连续停工三个月以上，以及未能按约定竣工期限（含协商延缓期限）完成等情形，甲方有权提取专项监管保证金。

乙方对上述条款约定无异议，并确认不会因甲方履行上述条款约定而追究甲方任何责任。

#### 4.4 资金监管的解除

乙方提前或按约定竣工期限（含协商延缓期限）完成本项目拆除范围内全部或部分公共配套设施、公共租赁住房、城市基础设施的建设和移交以及回迁物业的规划验收，乙方可向甲方提交书面申请解除对应部分的银行保函，甲方根据实际情况予以核实并向乙方出具书面意见，符合要求的甲方解除对应部分资金监管。

#### 5、贡献用地移交确认监管

乙方应在土地使用权出让合同签订前完成本项目范围内贡献用地移交，具体移交贡献用地面积和范围以甲方、乙方、深圳市土地储备中心、福田区土地整备中心签订的《贡献用地移交确认表》为准。

#### 6、过程监管

6.1 在每月 5 日前，乙方应将上个月时间段内本项目进展情况、

投资完成情况及取得的相关行政许可文件（复印件）报甲方备案。

6.2 甲方有权随时到施工现场核查工程进度情况，乙方应予配合。

### 7、预售监管

7.1 乙方在申请本项目 01 地块预售前，须提交以下材料：

#### （1）公共配套设施

就社区老年人日间照料中心、社区健康服务中心、12 班幼儿园、01 地块范围内政府专用停车位，向甲方提交乙方与产权接收单位签订的移交意向协议书，并附上能够反映建设内容、面积及精确位置的相关证明文件和图纸。

#### （2）公共租赁住房

向甲方出示区住建局确认公共租赁住房位置、面积的书面意见。

#### （3）回迁物业

向甲方提交所有回迁至本次申请预售楼座的选房确认书（选房确认书应装订成册，选房确认书中应包含回迁物业位置、面积、房号等），以及本项目范围内不回迁至本次申请预售楼座的相关证明文件，并附上回迁物业分户汇总表和能够反映回迁物业面积和精准位置的相关证明文件、图纸。

7.2 乙方在申请本项目 03 地块预售前，须提交以下材料：

#### （1）公共配套设施

就便民服务站、社区管理用房、社区警务室、公共厕所、社区体育活动场地、03 地块范围内政府专用停车位，向甲方提交乙方与产权接收单位签订的移交意向协议书，并附上能够反映建设内容、面积及精确位置的相关证明文件和图纸。

## (2) 回迁物业

向甲方提交所有回迁至本次申请预售楼座的选房确认书（选房确认书应装订成册，选房确认书中应包含回迁物业位置、面积、房号等），以及本项目范围内不回迁至本次申请预售楼座的相关证明文件，并附上回迁物业分户汇总表和能够反映回迁物业面积和精准位置的相关证明文件、图纸。

## 8、规划验收监管

8.1 乙方在申请本项目 01 地块规划验收前，须提交以下材料：

### (1) 公共配套设施及城市基础设施

就社区老年人日间照料中心、社区健康服务中心、12 班幼儿园、01 地块范围内政府专用停车位，向甲方提交乙方与产权接收单位签订的移交协议书，并附上能够反映建设内容、面积及精确位置的相关证明文件和图纸。

### (2) 公共租赁住房

就公共租赁住房向甲方出示乙方与区住建局签订的《回购合同》。

### (3) 道路

向甲方提交本地块周边道路规划验收证明，或提交具备道路检测资质的第三方机构出具的本地块周边道路符合建成相关规范的检测报告。若因道路产权问题导致无法施工报建的，须提交道路建设用地审批部门出具的不满足报批条件的书面意见。

8.2 乙方在申请本项目 03 地块规划验收前，须提交以下材料：

### (1) 公共配套设施及城市基础设施

就便民服务站、社区管理用房、社区警务室、公共厕所、社区体

育活动场地、03 地块范围内政府专用停车位向甲方出示乙方与区物业管理中心签订的《移交协议书》，并附上能够反映建设内容、面积及精确位置的相关证明文件和图纸。

## (2) 道路

向甲方提交本地块周边道路规划验收证明，或提交具备道路检测资质的第三方机构出具的本地块周边道路符合建成相关规范的检测报告。若因道路产权问题导致无法施工报建的，须提交道路建设用地审批部门出具的不满足报批条件的书面意见。

8.3 乙方在本项目最后一个地块规划验收前，同时须提交以下材料：

(1) 就道路〔(金地一路、金地五路、金地四路(规划二路以西)、沙尾路(金地四路以南))〕向甲方出示乙方与市交通局签订的《移交协议书》或市交通局出具明确同意接收的相关书面意见。

(2) 就绿地(06、07、08 地块)向甲方出示与区物业中心签订的移交协议书，并附上能够反映建设内容、面积及精确位置的相关证明文件。

(3) 就 01 地块与 03 地块间的公共架空连廊(人行)，向甲方提交乙方与区物业中心签订的移交协议书，并附上能够反映建设内容、面积及精确位置的相关证明文件。

8.4 若本项目 01 地块或 03 地块不申请房屋预售，则其房屋预售前回迁物业的监管责任在对应地块规划验收前完成。

8.5 本项目房屋建筑工程的竣工完成时限以项目土地使用权出让合同及相关补充协议约定的竣工完成时限为准。

## 9、产权登记监管

9.1 乙方在办理本项目 01 地块初始登记前，须向甲方提交 01 地块的回迁确认书、回迁相关信息表格、乙方和被搬迁人申请办理产权登记的文件。向甲方提交被搬迁人出具的货币补偿履行情况证明文件或付款凭证。

9.2 乙方在办理本项目 03 地块初始登记前，须提交以下材料：

(1) 03 地块的回迁确认书、回迁相关信息表格、乙方和被搬迁人申请办理产权登记的文件。向甲方提交被搬迁人出具的货币补偿履行情况证明文件或付款凭证。

(2) 乙方与市交通局就公交首末站签订的《移交协议书》或市交通局出具明确同意接收的相关书面意见。

9.3 在本项目完成规划验收、竣工验收后，乙方应及时按相关规定向不动产登记部门申请办理公共配套设施、公共租赁住房 and 回迁物业的产权登记。

## 10、甲方的权利和义务

10.1 甲方根据《通知》及乙方提交的实施方案及本监管协议的相关约定对乙方实施监管，确保本项目按照《通知》及相关政策实施。

10.2 若乙方未履行本项目范围内的搬迁补偿安置协议中货币补偿、提供回迁房屋和过渡安置等义务，甲方有权拒绝办理相关手续或出具已经履行相关义务的证明或意见书。

10.3 甲方有权监管乙方按《通知》确定的本项目内容实施项目改造。乙方拒绝接受甲方监管或者不按照《通知》规定的本项目内容实施项目改造的，甲方有权责令乙方进行整改。甲方有权在乙方完成整

改之前拒绝为乙方办理本项目相关行政手续和向相关单位出具乙方已经履行相关义务的证明或意见书。

10.4 若乙方在本项目完成实施主体确认后半年内不能完成解除本项目拆除用地范围内所有房屋的租赁、抵押、查封以及办理房产证注销工作，甲方有权取消乙方本项目的实施主体资格，由此造成的一切经济损失及法律责任均由乙方承担。

10.5 甲方对照乙方报送备案的相关协议，在本项目预售、规划验收、初始登记等阶段出具有关意见。若因乙方未及时将变更或补充的协议报甲方备案，造成的一切经济损失及法律责任均由乙方承担，与甲方无关。

10.6 因乙方提供资料虚假或缺失，甲方有权撤销乙方作为本项目改造实施主体的资格，同时有权禁止乙方参与福田辖区其他城市更新项目的改造。乙方提供虚假资料，构成行政或刑事责任的，甲方有权向相关的行政或司法机关反映，追究乙方相应的法律责任。

10.7 若乙方在实施项目过程中出现以下情况之一的，甲方有权撤销乙方作为本项目的实施主体资格：

(1) 因违法、违规施工造成工程质量严重不合格或严重不符合设计标准且乙方在甲方指定的合理整改期限内拒不整改或整改不达标的。

(2) 乙方严重违反《通知》或本监管协议约定的。

10.8 为保障本项目拆除范围内公共配套设施、公共租赁住房、城市基础设施及回迁物业的建设，乙方无条件同意甲方单方采取监管协议约定以外的加大乙方的责任、增加监管保证资金、停办相关行政审

批等措施，确保本项目的全部改造工作能顺利完成。

#### 11、乙方的权利和义务

11.1 乙方有按照国家的法律法规在本项目范围内开展城市更新相关工作的权利。

11.2 乙方应根据《通知》及甲方有关要求制定本项目实施方案，在本协议生效后 15 日内报送甲方备案。

11.3 在完成本项目用地审批手续前，乙方不宜对《通知》已批内容提出修改或调整。确因公共利益、技术误差等原因需对《通知》已批内容提出修改或调整的，应严格按相关规定提出申请。

11.4 乙方应履行本项目范围内的搬迁补偿安置协议中货币补偿、提供回迁房屋和过渡安置等义务。

11.5 本监管协议所约定的与实施主体有关的义务和责任，由乙方全面履行并自行承担各项责任。

11.6 乙方应在本项目完成实施主体确认后半年内完成解除本项目拆除用地范围内所有房屋的租赁、抵押、查封的解除以及房产证注销等工作。

11.7 乙方应当及时向甲方提交本项目改造的实施方案，保证按照《通知》及实施方案进行施工建设，并积极配合甲方的监管工作。由于乙方违反上述实施方案造成工程项目、甲方或利害关系人损失的，乙方应承担涉及的全部经济及法律责任。

11.8 乙方在申报实施主体确认时向甲方提交的相关协议在本项目推进过程中若有变更或补充，乙方应在变更或补充后的 15 个工作日内向甲方报备。

11.9 乙方需对所提供资料的合法性、真实性、完整性负责。乙方提供的资料虚假或缺失对甲方、政府其他相关部门及利害关系人的造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任及法律责任。

11.10 本项目施工前，乙方应制定本项目文明施工方案。乙方应确保项目文明施工、和谐施工，减少对周边建筑和居民的影响。

11.11 在本项目中乙方制作双语标注的标志应遵循《深圳市公示语英文译写和使用管理办法》的有关规定。

11.12 乙方应参照《深圳市绿色建筑设计导则》的要求，组织开展项目改造的节能、减排相关工作。

## 12、协议终止

因国家政策及相关行政许可部门不批准本项目等原因造成本协议无法履行，甲、乙双方无条件终止本协议，造成乙方或利害关系人的损失由乙方自行承担相应责任。

## 13、其他

13.1 甲、乙双方就履行本监管协议发生的纠纷，首先应通过协商解决；协商解决不成的，任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

13.2 本监管协议未尽事宜，由甲、乙双方另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

13.3 本监管协议一式陆份，甲、乙双方各执贰份，均具同等法律效力，其余贰份分送政府相关职能部门备查。

13.4 本监管协议自甲、乙双方的法定代表人或委托代理人签字并盖章之日起生效。

(以下无正文)

(签字、盖章页)

甲方(监管单位): 深圳市福田区城市更新和土地整备局

法定代表人(或委托代理人): 

地址: 深圳市福田区新沙路国防大厦7楼

电话: 0755-83583022



签订日期: 2020年 1 月 16 日

乙方(实施主体): 深圳市金地新沙房地产开发有限公司

法定代表人(或委托代理人): 

地址: 深圳市福田区沙头街道金地工业区122栋四楼北

电话: 0755-82848088



签订日期: 2020年 1 月 16 日

#### 4、项目负责人业绩

##### 4.1、项目负责人业绩汇总表

序号	建设单位	项目名称	中标金额或合同金额 (单位：万元)	合同签订时间
1	东莞市石排镇工程建设中心	东莞市石排镇“两区”建设项目首期工程代建服务项目	521.276	2022年

4.2、项目负责人业绩证明文件

JH-2022-823

# 合 同 书

项目名称：东莞市石排镇“两区”建设项目首期工程代建服务

甲 方：东莞市石排镇工程建设中心

乙 方：深圳市金地房地产项目管理有限公司  
(联合体成员：金地(集团)股份有限公司)

合同编号：石支(其他)[2022]1101号

拟稿人：叶剑伟

审核人：王永通

签订地点：东莞市石排镇

签订日期：2022年12月9日

## 委托代建合同

委托人：东莞市石排镇工程建设中心

代建人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

联合体成员：金地（集团）股份有限公司

东莞市石排镇工程建设中心（以下简称“委托人”）为实施东莞市石排镇“两区”建设项目首期工程代建服务，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”）及联合体成员金地（集团）股份有限公司承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市政府投资建设项目代建制管理办法》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合同。

为免疑义，各方一致确认，本合同项下的代建管理工作，均由深圳市金地房地产项目管理有限公司执行，包括以代建人名义组织招标及合同签订、项目结算、清算等工作，履行本合同项下的责任与义务（具体内容详见本协议第二部分《代建管理工作主要内容》）。通用合同条款、专用合同条款、补充条款等所涉及的代建人的工作、职责、义务，包括代建管理费的申请办理和代建管理费收取、开具发票等工作。

在合同履行过程中，联合体成员金地（集团）股份有限公司为深圳市金地房地产项目管理有限公司提供技术、顾问等支持。深圳市金地房地产项目管理有限公司无正当理由不履行本合同项下的各项责任义务，且经委托人催告后 10 个工作日内仍拒不整改的，委托人可要求联合体成员金地（集团）股份有限公司承担相应的连带责任。

### 一、项目概况

（一）项目名称：东莞市石排镇“两区”建设项目首期工程代建服务。

（二）建设规模及内容：包括 3 大类 23 项子项目，主要为：

道路类工程 7 项，总长 7.8 公里，包括公园南路（海仔北路至东莞大堤段）升级改造工程（长 1.71 公里）、石崇大道（横山循环岛至石洲大道段）升级改造工程（长 3.02 公里）、龙腾路（石崇大道至规划六路段）升级改造工程（长 0.28 公里）、规划六路（龙田路至中央绿轴段）升级改造工程（长 1.39 公里）、龙田路（规划六路至田寮小桥段）升级改造工程（长 0.56 公里）、石排大道（中心路至公园南路段）升级改造工程（长 0.4 公里）以及规划三路建设工程（长 0.44 公里）；

景观配套类工程 7 项，总面积 54.33 公顷，包括石排公园升级改造工程一段（二期）

及二段（合共面积 13.47 公顷）、莞草水道建设工程（面积 2.96 公顷）、滨江体育中心建设工程一段及二段（合共面积 27.23 公顷）、现代农业产业园建设工程（面积 8.33 公顷）以及专精特新产业园中心配套建设工程（面积 2.34 公顷）；

水利类工程 9 项，包括市统一实施易涝点整治工程（三期）、石崇排渠节制闸工程、石崇排渠迁改工程、田寮小渠清疏工程、明月河泵闸工程、石排公园排涝站工程、石排公园补水管工程、明月河水系连通工程以及明月河水系至田寮小渠连通工程。

具体工程项目名称以立项批复为准。

（三）项目建设地点：东莞市石排镇中心区和专精特新产业园区（以下简称“两区”）建设范围内。

（四）项目委托单位：东莞市石排镇工程建设中心。

（五）投资估算（或匡算）金额：人民币（大写）柒亿伍仟伍佰捌拾伍万元（¥75585 万元）（最终以项目批复概算总投资计算为准）。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经招标人审核（或确认）的项目工程概算的 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书，保证最大工程费用协议书是合同文件的组成部分。

## 二、代建管理工作主要内容

1. 包括项目实施阶段、项目竣工验收、项目保修阶段服务的开发管理咨询服务工作以及委托方要求的有关项目建设的其他工作。工作包括但不限于以下内容：①负责代建项目建设实施阶段的项目管理工作，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负责开展施工设计、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，并将招标采购情况和中标通知书报委托人备案。负责代建项目的服务事项、材料设备购买和工程施工的合同谈判、签订和管理工作；③严格执行基本建设财务管理制度，切实加强项目财务管理；编制项目年度投资计划和协助委托单位编制年度基建支出预算；对施工单位的资金拨付申请提出审核意见；④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。⑤协助委托人开展代建项目的绩效评价及后评价工作。⑥代建合同约定的其他事项。

2. 拟定采用实施阶段代建。

3.代建项目招标和合同管理要求：明确本项目的施工、监理、造价咨询和工程建设材料设备等工作的招标和合同管理按照建设管理相关法律法规执行。

### 三、工程功能要求

详见项目需求书。

### 四、代建项目管理目标

- 1.工程质量目标：合格。
- 2.投资控制目标：确保投资控制在保证最大工程费用之内。
- 3.工期管理目标：竣工验收并交付使用的时间:2025年6月30日前。
- 4.安全管理目标：确保不发生安全事故，获评\_/\_/安全生产文明施工示范工地。
- 5.反腐倡廉目标：廉政零问题。

### 五、项目管理主要负责人（以项目实际情况为准）

项目首席责任人：王坤；

勘察设计负责人：王心慰；

成本负责人：王春宵；

工程负责人：袁爱民；

工程施工现场负责人：李俊、杨高银；

合同管理负责人：莫佩仪；

前期工作负责人：王永华、戴军；

报建负责人：袁志炜；

财务负责人：许万鸿。

### 六、代建工作进度计划及期限要求

- 1.代建合同签订后 30 个工作日内向委托人提交《项目代建管理大纲》。
- 2.代建项目开工时间：道路类工程 2023 年 4 月 30 日（规划三路除外），景观配套类工程 2023 年 4 月 30 日，水利类工程 2023 年。具体时间以工程实际推进为准。
- 3.代建项目完工时间：道路类工程 2023 年 10 月 30 日（规划三路除外），景观配套类工程 2024 年 4 月 30 日，水利类工程 2024 年。具体时间以工程实际推进为准。
- 4.代建项目竣工验收时间：道路类工程 2024 年 1 月 30 日（规划三路除外），景观配套类工程 2024 年 7 月 30 日，水利类工程 2025 年。具体时间以工程实际推进为准。
- 5.代建项目完成主管部门竣工验收备案时间：道路类工程 2024 年 2 月 29 日（规划

三路除外),景观配套类工程 2024 年 8 月 30 日,水利类工程 2025 年。具体时间以工程实际推进为准。

6.代建项目竣工财务决算提交时间:道路类工程 2024 年 5 月 30 日(规划三路除外),景观配套类工程 2024 年 11 月 30 日,水利类工程 2025 年。具体时间以工程实际推进为准。

因政府因素、疫情管控、自然灾害、春节影响等不可抗力因素导致代建工作进度计划延误的,代建工作进度计划期限经双方协商后可相应顺延,因以上原因导致工期延后的,代建人不承担违约责任。

#### 七、缺陷责任管理期限

项目移交前,由代建人按照《建设工程质量管理条例》的相关规定,分别与施工单位、设备供应商等各承包人签订项目保修服务协议。

自工程实际竣工日期起计算,本项目缺陷责任管理期为 2 年(其中:屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 5 年;绿化工程为 1 年)。缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。在缺陷责任期管理内,代建人应每年组织相关质量保修单位对项目进行至少一次的质量回访。

#### 八、代建管理费

代建管理费暂定为人民币(大写)伍佰贰拾壹万贰仟柒佰陆拾元整(¥5212760 元),最终代建管理费以经招标人审核(或确认)的项目工程概算(不含代建管理费和招标人已完成的前期工作服务费)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乘以 70%,且代建管理费结算价不得超过经招标人审核(或确认)的项目工程概算中的代建管理费。

#### 九、工程建安费及各类咨询服务费的拨付

委托代建合同签订后,本项目所涉及的所有服务类、施工类、采购类等合同,均由代建人按照建设管理相关法律法规执行,并将签订合同及中标通知书报委托人备案。代建项目建设资金按预算、按合同、按进度拨付,实行“批量申报、直接支付”。对于本次项目涉及的道路类工程和景观配套类工程,经代建人向委托人申请,石排镇政府审批同意后,资金由东莞市财政局石排分局直接拨至参建单位账户,款项对应的增值税发票由参建单位向委托人开具,发票抬头为委托人,代建人、参建单位、委托人应就合同款项支付及发票开具等事宜签署三方协议;对于本次项目涉及的水利类工程,经代建人向石排镇水务工程运营中心申请,

石排镇政府审批同意后，资金由东莞市财政局石排分局直接拨至参建单位账户，款项对应的增值税发票由参建单位向石排镇水务工程运营中心开具，发票抬头为石排镇水务工程运营中心，代建人、参建单位、石排镇水务工程运营中心应就合同款项支付及发票开具等事宜签署三方协议。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，并经委托人按程序审批同意后方可签订，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。

#### 十、代建项目管理需遵循的规范规定

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，项目实施阶段中的招标投标、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) 招标文件；
- (3) 投标文件；
- (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、合同份数

本协议一式壹拾壹份，合同双方各执伍份，招标代理机构壹份，各份均具同等效力。合同未尽事宜，三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）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

经办人：



*张其成*

代建人：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

经办人：



联合体成员：（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

经办人：



2022年12月9日 签于 *深圳*

户名：深圳市金地房地产项目管理有限公司

银行账户：818381600810001

开户行：招商银行华润城支行

## 5、履约评价情况

福田区政府投资项目履约评价共享平台			
承包商阶段分数排名			
		合同	季度
		2023	第4季度
全部		深圳市金地房地产项目管理有限公司	
		查询	
序号	承包商	合同名称	评分
1	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田街道岗厦社区党群服务中心项目代建合同	92.5
2	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区沙头街道下沙村供用电安全专项整治项目(代建)	90
3	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】2022年园岭街道老旧小区改造工程代建合同	87
4	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】沙头街道两新党委服务中心建设工程代建服务	85
5	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区政府投资建设项目市场化代建合同	85
6	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区优饮水入户和二次供水提标改造查漏补缺工程(沙头街道)(代建)	85
7	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】沙头街道新洲社区综合服务中心建设工程代建服务	85

福田区政府投资项目履约评价共享平台			
承包商阶段分数排名			
		合同	季度
		2024	第1季度
全部		深圳市金地房地产项目管理有限公司	
		查询	
序号	承包商	合同名称	评分
1	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区政府投资建设项目市场化代建合同	85
2	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区优饮水入户和二次供水提标改造查漏补缺工程(沙头街道)(代建)	85
3	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区沙头街道下沙村供用电安全专项整治项目(代建)	82
4	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】沙头街道两新党委服务中心建设工程代建服务	82
5	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】沙头街道新洲社区综合服务中心建设工程代建服务	81

## 福田区政府投资项目履约评价共享平台

承包商阶段分数排名

合同

季度

2024

第2季度

全部

深圳市金地房地产项目管理有限公司

查询

序号	承包商	合同名称	评分
1	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区优饮水入户和二次供水提标改造查漏补缺工程(沙头街道)(代建)	88
2	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区政府投资建设项目市场化代建合同	85
3	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】沙头街道两新党委服务中心建设工程代建服务	83
4	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】沙头街道新洲社区综合服务中心建设工程代建服务	83
5	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区沙头街道下沙村供用电安全专项整治项目(代建)	83

## 福田区政府投资项目履约评价共享平台

承包商阶段分数排名

合同

季度

2024

第3季度

全部

深圳市金地房地产项目管理有限公司

查询

序号	承包商	合同名称	评分
1	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区优饮水入户和二次供水提标改造查漏补缺工程(沙头街道)(代建)	88
2	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】沙头街道新洲社区综合服务中心建设工程代建服务	84
3	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】福田区沙头街道下沙村供用电安全专项整治项目(代建)	83
4	深圳市金地房地产项目管理有限公司	【代建】沙头街道两新党委服务中心建设工程代建服务	83

## 6、拟派本项目服务团队

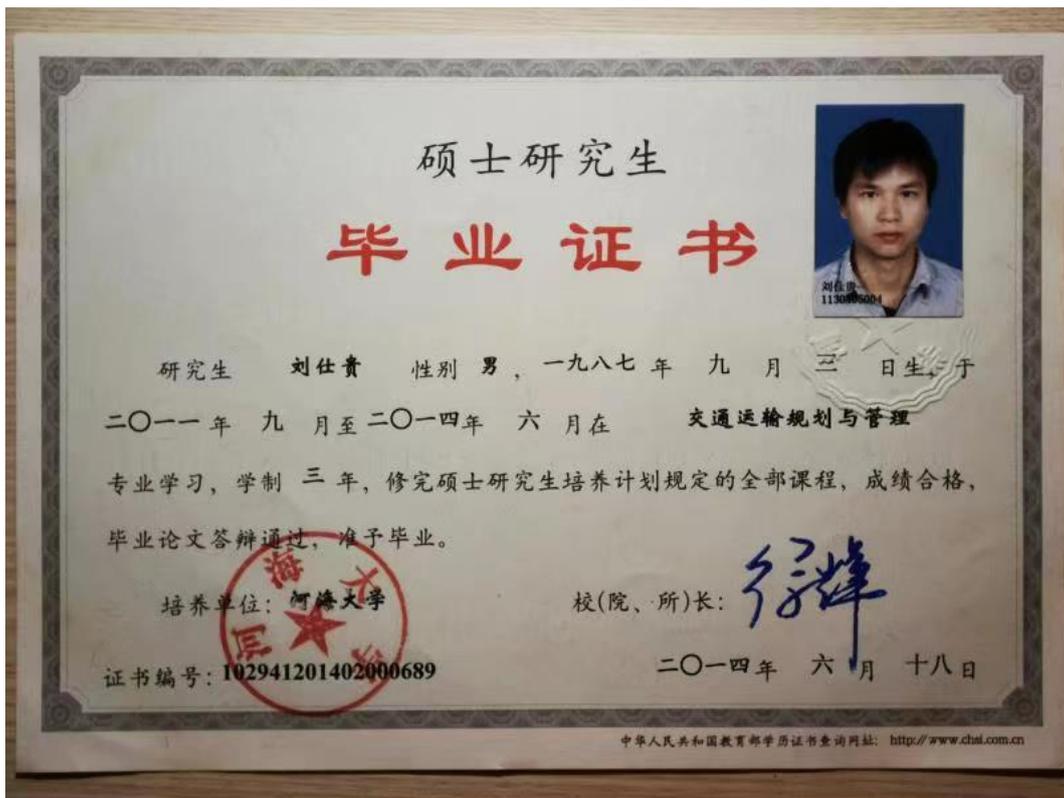
### 6.1、拟派本项目服务团队人员情况表

序号	拟担任本工程的职务	姓名	性别	年龄	技术职称/执业证书	专业	相关专业工作年限	备注
1	项目负责人	王坤	男	45	高级工程师	建设管理	21	
2	勘察专业负责人	刘仕贵	男	36	一级建造师	市政公用工程	10	
3	设计专业负责人	吴从胜	男	36	一级注册建筑师	建筑设计	12	
4	造价专业负责人	陈琳	男	35	一级造价工程师	建筑工程	12	
5	采购专业负责人	吴庆富	男	31	中级经济师	房地产经济	9	
6	施工监理负责人	白桦	男	30	一级建造师	建筑工程	9	

## 6.2、项目负责人证书情况



### 6.3、勘察专业负责人证书情况



## 6.4、设计专业负责人证书情况



## 6.5、造价专业负责人证书情况



## 6.6、采购专业负责人证书情况



## 6.7、施工监理负责人证书情况



## 7、投标人企业性质告知书

### 企业性质告知书

致 深圳市福田区建筑工务署：

我方 深圳市金地房地产项目管理有限公司 是 金地(集团)股份有限公司 全资控股的子公司，企业性质为 混合所有制企业。

特此告知！

深圳市金地房地产项目管理有限公司

2024年12月9日

