

## 一、投标人业绩

### 投标人业绩汇总表

序号	项目名称	建设单位	项目类型	合同金额 (万元)	合同签订时间	备注
1	深圳市罗湖区人民南路、嘉宾路、南湖路综合升级改造 工程全过程代建	深圳市罗湖区南湖街道办事处	全过程代建	1222.8 万元	2023 年 8 月 7 日	
2	东门商业步行街改造提升一期、二期工程代建（批量招标）	深圳市罗湖区东门街道办事处	全过程代建	1521.43 万元	2022 年 12 月 28 日	
3	福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程	深圳市福田区城市管理和综合执法局	全过程代建	357.00 万元	2020 年 4 月 25 日	
4	罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程施工代建	深圳市罗湖区城市管理和综合执法局	施工代建	414.97 万元	2023 年 7 月 17 日	
5	翠湖文体公园项目施工代建	深圳市罗湖区城市管理和综合执法局	全过程代建	140.08 万元	2022 年 8 月 16 日	

提供近五年内（从本工程招标公告第一次发布之日起倒推）投标人自认为最具代表性的同类工程（市政行业（道路工程））代建业绩（不超过 3 项，若所提供业绩超过 3 项，统计时只计取前 3 项）。

注：1. 业绩有效时间以合同签订时间为准，要求提供中标通知书（若有）、合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页（公章/合同专用章）等），时间以合同签订时间为准。2. 若提供业绩为联合体业绩的，合同证明文件未体现分工内容及费用占比的，须额外补充提供提供联合体业绩分工协议或建设单位出具的盖公章证明文件以证明分工内容及合同金额。

## 1.1 深圳市罗湖区人民南路、嘉宾路、南湖路综合升级改造工程施工全过程代建

**中标通知书**

标段编号：2304-440303-04-01-872777001001

标段名称：深圳市罗湖区人民南路、嘉宾路、南湖路综合升级改造工程全过程代建

建设单位：深圳市罗湖区南湖街道办事处

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

中标价：1222.800000万元

中标工期：按招标文件要求执行。

项目经理(总监)：

本工程于 2023-06-05 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2023-07-07 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：

招标人(盖章)：  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章)：  
日期：2023-07-10

查验码：7083774982108112 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

深圳市罗湖区人民南路、嘉宾路、南湖  
路综合升级改造工程  
全过程代建合同

工程名称：深圳市罗湖区人民南路、嘉宾路、南湖路综合  
升级改造工程

工程地点：深圳市罗湖区

委托人：深圳市罗湖区南湖街道办事处

代建人：深圳市振业（集团）股份有限公司



## 合同协议书

项目名称：深圳市罗湖区人民南路、嘉宾路、南湖路综合升级改造工程全过程代建

建设地点：深圳市罗湖区

项目投资：40760.18 万元。（以区发展改革局批准的总概算为准）。

代建内容：按照罗湖区政府投资项目全过程管理办法和代建合同要求负责项目施工的组织管理工作，履行建设单位的主体责任，对代建项目质量、安全、成本、工期和建成效果负总责。负责该工程代建合同签订之日起至完成移交使用、资产移交、缺陷责任期内的全部工程建设管理工作，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、方案设计、可行性研究、初步设计、概算编制、施工图设计、造价咨询、采购、施工、竣工验收、交付、结（决）算编制、办理资产移交、保修管理、工程档案移交等全部工作。在行政许可范围内，具体包括：（1）负责组织编制代建项目相关报建报批文件，其中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；（2）负责办理项目实施过程中有关规划、建设、国土资源、环保、消防、水务等申报手续；（3）负责组织工程勘察、设计、施工、设备材料采购、造价咨询、检测、监测、编制防护评价报告、编制水资源监测报告等招标工作，选定工程勘察设计、施工、设备材料采购、造价咨询、检测、监测等中标单位并以代建单位与其签订合同，进行本项目的设计、施工、造价咨

- (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) 代建服务费清单；
- (7) 代建项目管理方案；
- (8) 代建项目实施计划；
- (9) 其他合同文件。

2. 合同暂定价：人民币（大写）壹仟贰佰贰拾贰万捌仟元整（¥）1222.8 万元（含税）。

计价依据：《罗湖区政府投资代建项目实施细则》附件 2：代建管理费总额控制数费率表，工程总概算 50000 万元以下的费率为 3%。因本项目目前处于立项后的前期工作阶段，还未编制项目概算，故以本项目投资匡算额 40760.18 万元代替概算额估算代建管理费。

计算过程：代建费暂定为  $40760.18 \times 3\% = 1222.8$  万元，实际金额以概算批复金额为基数计取。

3. 项目负责人：李圣明；专业负责人李智韬。

4. 代建项目管理范围和内容（结合实际进行选择 and 修改）

全过程代建：包括以下（1）～（7）。

施工阶段代建：包括以下（2）～（7）。

(1) 项目前期阶段

(本页无正文，为合同签署页)

委托人：深圳市罗湖区南湖街道办事处  
(盖章)  
统一社会信用代码：11440303007546452N  
地址：深圳市罗湖区南湖街道南极路 21

号南华大厦二楼

邮政编码：518000

法定代表人：

(签字或盖章)

或委托代理人：

(签字或盖章)

经办人：崔海生

电话：18902484655

开户银行：

账号：

代理人：深圳市振业(集团)股份有限公司  
(盖章)  
统一社会信用代码：91440300618831041G  
地址：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路

2014号振业大厦A座31层

邮政编码：518000

法定代表人：

(签字或盖章)

或委托代理人：

(签字或盖章)

经办人：林颢

电话：13243898524

开户银行：中国银行新秀支行

账号：777057940137



签订日期：2023年8月7日

签订地点：深圳市罗湖区

# 深圳市罗湖区发展和改革局文件

罗发改投〔2024〕54号

## 罗湖区发展和改革局关于人民南深港融合消费街区建设工程（一期）总概算的批复

南湖街道办：

《关于提请审批人民南深港融合消费街区建设工程（一期）项目概算的函》已收悉。经区政府审批通过，现将人民南深港融合消费街区建设工程（国家编码：2304-440303-04-01-872777）总概算批复如下：

### 一、项目建设规模及内容

本项目改造嘉宾路（建设路-东门南路段）、南湖路（深南东路-春风路段）、人民南路（深南东路-双南街），提升迎春路，道路总长度 2089 米。主要建设内容为：

#### （一）嘉宾路（建设路-东门南路段）

嘉宾路改造西起建设路，东至东门南路，长 676 米，为城市次干路，红线宽 30 米，双向 4~6 车道，设计时速 30 公里/小时。具体包括：

1. 道路：铣刨现状沥青路面后，沥青混凝土罩面 11146 平方米，修复沥青路面 2280 平方米，拆除现状人行道，铺设花岗岩地面 8212 平方米、透水沥青路面 1102 平方米等。

2. 交通：拆除重建公交车站 4 个，喷涂标线 1234 平方米，安装标志牌 24 套、护栏 556 米、防护柱 149 根等。

3. 电气：安装箱式变电站 1 座，新建电力井 90 座，改造通信井 89 座、电力井 39 座，安装多功能智能杆 60 套，敷设电力电缆 2374 米、电线 2920 米等。

4. 交通监控：安装一体化综合机柜 1 台、车行道信号灯杆件 1 根、人行灯杆件 3 根、电子警察杆件 3 根、机动车信号灯 8 套、人行信号灯 8 套、一体化抓拍单元 4 套、电警补光灯 7 套、卡口闪光灯 7 套，敷设电线 3979 米等。

5. 给排水：含给水、雨水、污水。拆除沥青混凝土路面 171 平方米，恢复沥青混凝土路面 556 平方米，敷设钢筋砼排水管 164 米，新建雨水口 21 座，改造雨水口 28 座，检查井加高加固 94 座等。

6. 通信迁改：拆除恢复光交箱 15 台、摄像机 96 台，新建通信井 2 座，敷设光缆 30194 米等。

7. 交通疏解：安装 PVC 围挡 4903 米、标志牌 63 套、闪光灯 494 个、防撞砂桶 102 个等。

8. 其他：新建种植池 526 米，修剪乔木 80 株，迁移乔木 11 株，栽植乔木 32 株、花卉 262 平方米，铺种草皮 147 平方米，安装坐凳 4 个、垃圾箱 12 套、花箱 14 个；新建电缆井 30 座，敷设电力电缆 2511 米、喷灌管线 177 米，安装灯具 232 套、快速取水器 9 个、水表组 1 套、成品线性排水沟 100 米等。

## （二）南湖路（深南东路-春风路段）

南湖路改造北起深南东路，南至春风路，长 711 米，为城市次干路，红线宽 25 米，双向 2~3 车道，设计时速 30 公里/小时。具体包括：

1. 道路：拆除沥青路面后铺设透水沥青路面 1813 平方米，铣刨现状沥青路面后，沥青混凝土罩面 10159 平方米，修复沥青路面 942 平方米，拆除现状人行道，铺设花岗岩地面 8813 平方米等。

2. 交通：喷涂标线 1054 平方米，安装标志牌 29 套、隔离护栏 409 米、防护柱 250 根等。

3. 电气：新建电力井 94 座，改造通信井 85 座、电力井 51 座，安装多功能智能杆 52 套，敷设电力电缆 2103 米、电线 3489 米等。

4. 交通监控：安装一体化综合机柜 1 台、车行道信号灯杆件 3 根、人行灯杆件 2 根、电子警察杆件 3 根、机动车信号灯 8 套、人行信号灯 8 套、一体化抓拍单元 8 套、电警补光灯 6 套、卡口闪光灯 6 套，敷设电线 3623 米等。

5. 给排水：含给水、雨水、污水。拆除沥青混凝土路面 871 平方米，恢复沥青混凝土路面 1553 平方米，敷设钢筋砼排水管 470 米，新建雨水口 51 座，改造雨水口 34 座，检查井加高加固 107 座等。

6. 通信迁改：拆除恢复光接箱 24 台、摄像机 66 台，新建通信井 3 座，敷设光缆 38208 米等。

7. 交通疏解：安装 PVC 围挡 5502 米、标志牌 74 套、防撞筒 113 个等。

8. 其他：新建种植池 674 米，修剪乔木 187 株，栽植乔木 9 株、花卉 701 平方米，铺种草皮 463 平方米，安装坐凳 1 个、垃圾箱 18 套、花箱 11 个、标识牌 2 套、风向标 5 个，保护性迁移报刊亭 2 座；新建电缆井 12 座，敷设电力电缆 5478 米、喷灌管线 442 米，安装灯具 372 套、快速取水器 18 个、水表组 2 套等。

### （三）人民南路（深南东路-双南街）

人民南路改造北起深南东路，南至双南街，长 494 米，为城市次干路，红线宽 45 米，双向 5 车道，设计时速 40 公里/小时。具体包括：

1. 道路：拆除沥青路面后铺设透水沥青路面 467 平方米，铣刨现状沥青路面后，沥青混凝土罩面 11397 平方米，修复沥青混凝土路面 2564 平方米，拆除现状人行道，铺设花岗岩地面 10037 平方米、透水沥青 851 平方米等。

2. 交通：喷涂标线 814 平方米，安装标志牌 15 套、隔离

护栏 758 米、防护柱 186 根等。

3. 电气：新建电力井 41 座，改造通信井 52 座、电力井 35 座，安装多功能智能杆 26 套，敷设电力电缆 1213 米、电线 1599 米等。

4. 交通监控：安装一体化综合机柜 1 台、车行道信号灯杆件 4 根、人行灯杆件 4 根、电子警察杆件 4 根、多功能机动车信号灯 8 套、人行信号灯 8 套、一体化抓拍单元 12 套、电警补光灯 12 套、卡口闪光灯 12 套，敷设电线 4720 米等。

5. 给排水：含给水、雨水、污水。拆除沥青混凝土路面 617 平方米，恢复沥青混凝土路面 863 平方米，敷设钢筋砼排水管 552 米，新建雨水口 74 座，改造雨水口 2 座，检查井加固加固 107 座等。

6. 通信迁改：拆除恢复光交箱 11 台、摄像机 90 台，新建通信井 2 座，敷设光缆 16459 米等。

7. 交通疏解：安装 PVC 围挡 3807 米、标志牌 95 套、防撞筒 50 个等。

8. 其他：新建种植池 363 米，修剪乔木 114 株，栽植乔木 4 株、花卉 359 平方米，铺种草皮 175 平方米，安装坐凳 10 个、垃圾箱 18 个、花箱 7 个、标识牌 2 套、风向标 5 个，拆除报刊亭 1 座，保护性迁移报刊亭 2 座；新建电缆井 9 座，敷设电力电缆 3521 米、电线 1478 米、喷灌管线 93 米，安装灯具 322 套、灯带 255 米、快速取水器 4 个、水表组 1 套等。

#### (四) 迎春路

迎春路改造北起深房广场北路，南至嘉宾路，长 208 米，为城市支路，红线宽 16.5 米，双向 3 车道，设计时速 20 公里/小时。具体包括：

1. 道路：铣刨现状沥青路面后，沥青混凝土罩面 2078 平方米，拆除现状人行道，铺设花岗岩地面 1887 平方米等。

2. 交通：喷涂标线 204 平方米，安装标识牌 5 套、防护柱 60 根等。

3. 电气：新建电力井 21 座、通信井 20 座，安装多功能智能杆 7 套，敷设电力电缆 219 米、电线 330 米等。

4. 污水：检查井加高加固 41 座等。

5. 通信迁改：拆除恢复光交箱 3 台、摄像机 15 台，敷设光缆 7170 米等。

6. 交通疏解：安装 PVC 围挡 758 米、标志牌 14 套、防撞筒 16 个等。

7. 其他：新建种植池 153 米，栽植乔木 4 株、地被 163 平方米，铺种草皮 37 平方米，安装垃圾箱 6 套；新建电缆井 2 座，安装灯具 58 套、水表组 2 套、快速取水器 16 个，敷设电力电缆 1082 米、喷灌管线 395 米等。

#### 二、投资总概算及资金来源

项目总概算 9623.53 万元，其中建安工程费用 7811.16 万元，工程建设其他费用 1087.15 万元，预备费 444.92 万元，代建费 280.30 万元。资金来源为区政府投资。

## 1.2 东门商业步行街改造提升一期、二期工程代建（批量招标）

**中标通知书**

标段编号：2107-440303-04-01-340096003001

标段名称：东门商业步行街改造提升一期、二期工程代建（批量招标）

建设单位：深圳市罗湖区东门街道办事处

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市振业（集团）股份有限公司//中青旅联科（北京）数字营销有限公司

中标价：1521.43万元

中标工期：按招标文件执行

项目经理(总监)：

本工程于 2022-10-29 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2022-12-05 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：2022-12-14

查验码：5887291060295588

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

## 合同协议书

项目名称：东门商业步行街改造提升一期、二期工程代建（批量招标）

建设地点：深圳市罗湖区。

项目投资：项目总投资估算约 76339.64 万元（一期 54633.04 万元，二期 21706.60 万元）。（以区发展改革局批准的总概算为准）。

代建内容：本项目采取全过程代建，服务范围是代建单位根据委托单位提出的项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交  
给委托人使用且完成资产移交、缺陷责任期内的全部工程建设管理工作，即本项目策划、  
决策阶段、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、工程资料归档、办理结（决）算、协助审计等方面的建设管理工作以及相关税费缴  
纳和委托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、方案设计、  
可行性研究、初步设计、概算编制、施工图设计、造价咨询、采购、施工、竣工验收、交  
付、结（决）算编制、办理资产移交、保修管理、工程档案移交等全部工作。在行政许可  
范围内，主要工作内容包括但不限于：

（1）负责组织编制代建项目相关报建报批文件，其中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；

（2）负责办理项目实施过程中有关规划、建设、国土资源、环保、消防等申报手续；

（3）负责组织工程勘察、设计、施工、设备材料采购、造价咨询、检测、监测等招标  
工作，选定工程勘察、设计、施工、设备材料采购、造价咨询、检测、监测等中标单位并以  
代建单位与其签订合同，进行本项目的设计、施工、造价咨询、检测、监测等管理工作，  
并协助开展标后评估工作，具体工作参见《深圳市罗湖区政府投资代建项目实施细则》；

（4）负责根据有关规定自主选择专业工作单位，进行合同的洽谈与签订工作，对工程  
建设实行全过程管理；

（5）负责管理各类承包合同；

（6）负责对项目建设资金的使用进行管理，定期向委托单位报送工程进度和资金使用  
情况；

（7）负责代建期内的安全管理；

(13) 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，以合同协议书约定次序在先者为准。

3. 合同暂定价：人民币壹仟伍佰贰拾壹万肆仟叁佰元整（大写）（1521.43 万元）。

计价依据：暂按批复的总投资估算 76339.64 万元（一期 54633.04 万元，二期 21706.60 万元）为计算基数，参照《深圳市罗湖区政府投资代建项目实施细则》中代建管理费总额控制数费率表，按建设地点分散、点多面广项目进行计取。

计算过程：代建管理费招标控制价：1100+（76339.64-50000）×1.6%=1521.43 万元

此代建管理费仅作为暂定价，以概算批复的代建管理费为准，代建管理费不得超过发改部门批复项目总概算中的代建管理费用，最终代建管理费以中标代建单位投标报价和最终政府指定审核部门审定的代建管理费较低者为最终代建管理费，代建人充分了解本项目为政府投资项目并应严格执行政府投资有关法规和政策规定。代建人无条件同意本合同暂定价及结算价金额应当按政府指定审核部门审核结果为准；任何时候政府指定审核部门审核金额与本合同约定不一致，以政府审核金额为准。

工程代建管理费已经包含了代建人完成本合同规定的所有工程代建及管理工作内容应得的全部费用和报酬，委托人无需另行支付任何其他费用。包括但不限于：

代建人全部的劳务费用（含薪金、奖金、各类津贴、福利和加班费等）、代建人履行工程代建及管理义务所需要的咨询费和律师费、翻译费、培训指导费、通讯费用、办公用品费用、打印复印费用、邮寄快递费用、交通食宿等差旅费用、现场工作（包括但不限于组织及参加中间验收、专项验收、竣工验收、竣工后缺陷整改等工作）费用、驻场费用、代建人履行工程代建及管理义务所需要的保险费、对专业工作单位的管理配合协调费、政府手续报审报批服务费（不含政府部门收取的费用）、企业管理费、利润、规费、税金以及其他按时按质完成合同规定工作的所有直接和间接费用。除非增值税税率随国家政策而调整、合同另有明确约定或双方另行通过补充协议达成一致，上述工程代建管理费不因法律法规变化、市场价格波动、通货膨胀及汇率变化、项目变更、建筑面积及代建服务期的变化等因素而调整。委托人提供办公场所、空调设备、办公桌椅及文件柜、办公网络及水电，代建人完成本项目代建工作所需的设备、设施及用品等由代建人自行采购并承担费用。

4. 项目负责人：赵新兵；专业负责人：石强。

5. 代建项目管理目标：

(1) 保证最大工程费用：人民币（大写）待定（¥）待定，保证最大工程费用以总概算批复的建筑安装工程费用为限额，保证最大工程费用协议书是合同文件的组成部分。（代建单位应在概算批复后工程开工前完成保证最大工程费用报告，并与委托单位签署保证最大工程费用协议，委托单位报区发展改革局进行备案）

(2) 工程质量标准：按照《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求进行质量评定和组织验收，符合设计标准，并通过有关政府建设工程验收主管部门的竣工验收达到合格标准。

(3) 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，避免发生安全生产事故。

(4) 合同和招投标管理目标：严格按照合同和招标文件中《代建项目履约考核表》、《代建项目阶段履约考核表》各考核项目落实，履约考核评价等级达到良好及以上。

(5) 代建项目环保管理目标：改造时不污染环境，尽量减少施工扰民、噪音污染等。

(6) 其他管理目标：文明施工，争创“零投诉”项目。

6. 代建人承诺按合同约定承担工程的建设管理及缺陷修复。

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) 代建人前期代建管理计划开始时间：2022年12月28日；计划完成时间：2023年2月5日；

(2) 代建人建设实施计划开始时间：2023年2月6日；计划项目移交时间：2023年5月31日；（具体以实际开始和移交时间为准）

(3) 缺陷责任期限：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期限一致。

9. 本协议书一式壹拾伍份，合同各方各执伍份。

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：深圳市罗湖区东门街道办事处  
(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：  
(签字或盖章)

2022年12月28日



*ptyrak*

代建人(联合体牵头单位)：深圳市振业(集团)股份有限公司  
(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：  
(签字或盖章)

代建人(联合体成员单位)：中青旅联科(北京)数字营销有限公司  
(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：  
(签字或盖章)

2022年12月28日



伟赵  
印宏



*李颖*

## 联合体协议书补充协议

牵头单位（甲方）：深圳市振业（集团）股份有限公司

联合体成员单位（乙方）：中青旅联科（北京）数字营销有限公司

甲、乙双方自愿组成联合体，以一个投标人的身份参加东门商业步行街改造提升一期、二期工程代建的投标（以下称本项目），现依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就联合体相关工作事项协商一致，签订本协议，以资各方共同遵守。

### 一、项目概况

东门商业步行街改造提升工程一期包含对东门商业步行街区（北至立新路，南至深南路，东至东门中路，西至新园路）进行改造，含东门商业步行街及广场、商圈建筑外立面及屋面、东入口人行天桥等；二期包含对东门商业步行街区（南至东门老街，西至人民公园路，东至新园路，北至深圳迎宾馆）进行改造。具体内容以发改部门批复为准。

### 二、项目管理的内容

甲方为联合体的牵头单位，在本项目中标后代建过程中，进行全过程项目协调工作；乙方作为联合体成员单位，配合联合体牵头单位进行全过程项目协调工作。

甲方负责报批报建管理（手续办理、验收手续、文件编制），进度管理（工程进度），勘查测绘管理（前期物探、地形测绘、结构安全鉴定），组织协调管理（各参建单位关系协调），质量管理，安全生产管理，信息管理（档案管理、公共信息管理、BIM管理及信息化应用），风险管理，竣工验收收尾及移交管理，后评价。

乙方负责投资管理（含预结算）、策划管理（项目策划、管理目标、组织架构、工作职责、整体进度计划），设计管理（方案、初设、施工图、深化设计图），招投标管理（招标采购工作以乙方的名义对外招标采购，各相关流程由乙方完成乙方公司内部审批后实施）、合同管理、资金支付管理。

甲乙双方各自负责的工作在代建工作职责内各自拥有最终决策权，仅需履行各自公司内部相关流程，对方无权干涉及需无条件配合对方相关工作。

### 三、代建费收取比例

甲乙双方各自收取的代建费（含奖励金等，下同）由委托人分别支付至甲乙双方账户，甲方收取本项目全部代建费的 55%，乙方收取本项目全部代建费的 45%，最终金额以政府相关部门决算批复金额为准。甲乙双方各自承担自身为开展本项目支出的人员、办公等各项费用。

### 四、违约责任

1、本项目为政府投资项目，如一方原因导致对方单独或作为联合体一方被政府处罚、被业主方或第三人索赔的，所产生的一切损失（包括但不限于行政罚款、支付给业主方或其他第三方的赔偿金、违约金，为解决相关争议和纠纷发生的诉讼费用、律师费等）及法律责任均由该责任单位承担。

2、对于甲、乙双方职责范围内的事项，因甲、乙双方原因导致出现代建合同中约定的违约情形，由各方承担相应的责任。

### 五、其它

1、若本次联合体投标中标，则联合体各方遵照执行，未中标则本补充协议自动失效。甲乙双方各执肆份，双方签字并盖章后生效。

2、履行本协议时如有发生有关纠纷，由双方协商，协商不成可向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼。

3、根据发包方要求由联合体牵头单位向发包方出具预付款保函及履约保函等（如有）由

# 深圳市罗湖区发展和改革局文件

罗发改投〔2024〕61号

## 罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升一期工程总概算的批复

东门街道办：

《关于申请审批东门商业步行街改造提升一期工程总概算的函》已收悉。经区政府八届82次常务会议审议通过，现将东门商业步行街改造提升一期工程（国家编码：2107-440303-04-01-340096）总概算批复如下：

### 一、项目建设规模及内容

东门商业步行街改造提升范围北至立新路，南至深南东路，东到东门中路，西至人民公园路，改造范围共27万平方米。其中本项目为一期工程，主要建设内容包括改造公共区域，完善地下管网，建设街区运营指挥中心、智慧街区，提升TOT商城及半岛大厦外立面等。具体包括：

#### （一）公共区域改造

— 1 —

拆除道路路面、雨棚、文化广场舞台、岗亭、血站、路灯、设备及立杆，迁移大钟，铺设花岗岩人行道 6.65 万平方米、花岗岩车行道 0.95 万平方米、沥青混凝土道路 1.92 万平方米，喷涂交通标线，安装花岗岩隔离柱、不锈钢双层护栏，栽种狐尾天门冬、玉龙草、米兰等绿植 339 平方米；拆除重建西广场 1#、2#、3#地铁人行出入口扶梯及基座以上建筑，封堵 4#地铁人行出入口，改造人民南路人行天桥，新建立新路入口钢结构构筑物；安装灯具 1304 套、装饰井盖 1003 套，新建排水沟 1301 米、雨水口 340 座、PP 模块组合水池 2 座等。

### （二）地下管网

包括改造电信、消防及雨污水管，新建电缆沟，迁改电力电缆和燃气管道。拆除重建通信井 93 座，安装光缆交接箱 7 个，敷设光缆 3213 米；拆除及新建水泵接合器 29 套；新建检查井 324 座、雨水口 122 座，安装成品雨水沟 253 米，敷设混凝土排水管 3629 米；拆除电缆沟 175 米，新建电缆沟 4353 米、排水沟 13060 米、直线井 232 座；拆除电力电缆 2366 米，敷设电力电缆 2508 米、光缆 5765 米；新建阀门井 30 座、混凝土管沟 3491 米，敷设 PE 燃气管 3491 米，燃气新旧管连接处带气加盲板 25 处、带气接驳 70 处等。

### （三）变配电机房

将天龙商业城负一层部分区域改造为变配电机房，建筑面积 101 平方米，地面铺设水泥基自流平，墙面及天棚喷刷涂料，安装钢质防火门、高低压配电柜、变压器、灯具、气体灭火装置、离心风机，敷设电力电缆、配线、镀锌风管等。

#### （四）街区运营指挥中心

将 TOT 大厦三楼部分区域改造为街区运营指挥中心，建筑面积 1121 平方米，拆除原有室内装饰面层，新建石膏板隔墙，地面铺设地毯、地砖或大理石，墙面喷刷涂料或挂吸声板、吸声软包、大理石，天棚采用穿孔硅陶复合板、吸声板吊顶或喷刷涂料，安装隔音门、木质门、钢质防火门、配电箱、核心交换机、空气处理机组、气体灭火装置、灯具等，敷设电力电缆、镀锌风管、镀锌钢管、塑料排水管等。

#### （五）智慧街区

建设智能化综合信息服务平台，主要包括开发建设游客服务平台、AR 元宇宙、商户服务、运营分析、商户管理、系统运行、综合分析、应用支撑等功能模块，以及采购元宇宙资源、用户数据、云服务资源、网络安全系统等，安装 LED 显示屏 911 平方米、智慧多功能屏 20 块、音箱 25 套、智慧灯杆 39 根、摄像机 242 台、Wi-Fi 覆盖设备 150 台、电气火灾监控探测器 331 台，敷设光缆、配管、桥架等。

#### （六）半岛大厦及 TOT 商城外立面改造

加固半岛大厦及 TOT 商城结构，含增大原有结构梁截面，钢板加固梁柱，新增钢梁、混凝土梁板；拆除半岛大厦原有外立面，新建玻璃及铝板幕墙、铝板雨棚、波纹不锈钢或铝板吊顶天棚、花岗岩台阶，铺设花岗岩楼地面，安装玻璃栏杆、玻璃门、百叶窗；拆除 TOT 商城原有外立面，新做玻璃砖砌体、玻璃幕墙、铝板幕墙、仿古砖或不锈钢墙面，天棚喷刷涂料；安装金属卷帘门、玻璃窗、铝板广告灯箱、不锈钢栏杆、花岗岩台阶、货

梯、配电箱、灯具，敷设电缆等。

(七) 其他

建筑结构检测修复：对项目范围相关楼宇结构安全检测后进行修复；交通疏解：在各施工路段设置爆闪灯、黄闪灯、防撞桶，并安排人员交通疏解指挥等。

二、投资总概算及资金来源

项目总概算 31177.33 万元，其中建安工程费用 25869.19 万元，工程建设其他费用 3081.82 万元，预备费 1447.55 万元，代建费 778.77 万元。资金由市、区政府按 1: 1 比例承担。

三、下阶段工作要求

(一) 项目建设周期为 2025 年 6 月底前完成工程竣工验收，2025 年 9 月底前完成结算送审。

(二) 请严格按照《罗湖区政府投资项目全过程管理办法》及其配套文件和本批复有关要求，加快推进项目建设，项目投资不得突破批复总概算。

附件：东门商业步行街改造提升一期工程总概算表



### 1.3 福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程

# 中标通知书

标段编号：44030420200023001001

标段名称：福田区范围轨道交通10号线绿化恢复工程（代建）

建设单位：深圳市福田区城市管理和综合执法局

招标方式：预选招标子工程

中标单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

中标价：357.0万元

中标工期：/

项目经理(总监)：



本工程于 2020-03-06 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发包合同。

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：2020-03-16

查验码：4775515437316855

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

合同编号： Y-2020-053-SG010

## 项目委托代建合同

项目名称：福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程

甲方（委托人）：深圳市福田区城市管理和综合执法局

乙方（代建人）：深圳市振业（集团）股份有限公司



签订日期： 2020 年 4 月 15 日

## 合同协议书

**委托人：深圳市福田区城市管理和综合执法局**

地 址：深圳市福田区梅坳八路 26 号福田区城管大楼

法定代表人：郭智胜

联系电话：0755-83164989

**代建人：深圳市振业（集团）股份有限公司**

地 址：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 2014 号振业大厦 A 座 31 层

法定代表人：赵宏伟

联系电话：0755-25863258

项目名称：福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程。

建设地点：福田区范围轨道交通 10 号线沿线。

项目投资：11900 万元。（以区发展改革局批准的总概算为准）。资金来源：财政投入 100 %；国有资本 0 %；集体资本 0 %；民营资本 0 %；外商投资 0 %；混合经济 0 %；其他 0 %。

建设范围和内容：对福田口岸站、福民站、福福区间（天泽花园与海悦华城间保税区 1 号通道桥段）、福福区间（天泽花园与福民新村间广深高速桥段）、四局项目部驻地（临近福民新村段）、四局项目部驻地（临近福田区青少年科技活动中心）、岗厦站、莲花村站（彩田路与红荔路交叉口）、莲花村站（莲花山公园东南角）、福田党校主变电所电缆通道顶管吊出井、莲冬区间、冬瓜岭站、孖雅区间、福田党校主变电所、孖岭站 A 出口、隧道局项目部驻地、孖岭站（彩田路与梅林路交汇处东侧渠化岛）、孖岭站（彩田路与梅林路交汇处西南象限绿地）、孖岭站（福田党校北侧绿地）、益田停车场的园建绿化、交通设施等进行建设（具体范围以最终批复为准）。

深圳市福田区城市管理和综合执法局（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程（项目名称），已从预选库中委托深圳市振业（集团）股份有限公司（代建人名称，以下简称“代建人”）对项目进行代建。委托人和代建人共同达成如下协议。

7号)相关条款执行工作。

b、建设施工管理阶段

1) 负责办理工程规划许可证、建设工程施工许可证和消防、环评、水保、给水、排水、排污、防雷、节能等与各项技术工作相关的报批报建手续;

2) 组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作的全面管理;

3) 负责向有关部门申报建设项目工程造价、设计变更、工程签证等的审批工作;

4) 负责提出年度建设资金需求,配合委托人申报投资计划,按项目进度向委托人提出用款计划申请,向政府相关部门报送项目进度用款报告,并按月向委托人及政府相关部门报告工程进度和资金使用情况;

5) 组织工程中间验收,会同委托人共同组织竣工验收;

6) 负责项目全过程工程资料档案整理、汇编及移交;负责编制工程项目竣工财务决算报告,报委托人及政府相关部门审计,并按批准的资产价值向委托人办理资产交付手续;

7) 负责项目竣工验收移交后的保修管理工作;

8) 严格按照《福田区政府投资建设项目建设管理办法》(福府办规〔2019〕7号)、《福田区政府投资全过程管理办法》(福府办〔2019〕5号)、《深圳经济特区审计监督条例》和《深圳经济特区政府投资项目审计监督条例》相关条款执行工作。

4.代建期限

(1) 代建项目前期阶段计划开始时间: 2020年3月1日;计划完成时间: 2020年12月31日;

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

(3) 绿化管养期: 90天,自初验合格之日起开始计算。

(4) 缺陷责任管理期限: 二年,自工程实际竣工验收合格之日起计算。缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。

5. 合同价格: 暂定人民币(大写) 叁佰伍拾柒万元整 (¥ 3570000.00元)。该项目总投资匡算为(大写) 壹亿壹仟玖佰万元整 (¥ 119000000.00元),暂按此作为计费基数。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。代建管理费计算公式为:  $11900 \times 3\% = 357$ ,代建管理费计算公式如下:

序号	项目名称	暂定总投资 (万元)	暂定代建 管理费 (万元)	代建管理费计算公式
1	福田区范围轨道交通 10 号线 绿化恢复工程	11900	357	$11900 \times 3\% = 357$ 万元

6. 代建人首席责任人：何适；勘察主要责任人：孙健；设计主要责任人：田燕；造价主要责任人：赵璐；采购主要责任人：赵璐；施工监理主要责任人：康人彬。  
(以项目实际情况为准)

7. 代建项目管理目标：

(1) 投资估算金额：人民币（大写）壹亿壹仟玖佰万元整（¥119000000.00 元），（金额暂定，最终以福田区发改局批复概算为准），概算不得超过此金额（¥119000000.00 元）。代建人应在项目总概算批复后【10】天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额原则上不得超过总概算。如因特殊原因需要调整概算的，以最终调整并经福田区发改局批复的概算作为上限。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：本项目必须于 2021 年 1 月 1 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 365 日历天

(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组质量检查要求。为保障质量管理标准的实现，委托人将监督代建人建立健全监督体系，对工程施工质量进行监督检查。

(4) 安全管理目标：代建人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。代建人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。代建人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：

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。

(6) 环保管理目标：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。

(7) 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。

8. 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。

9. 委托人承诺遵守本合同中的各项约定，为代建单位提供项目建设的必要条件。

10. 本协议书一式   捌   份，合同甲方执   叁   份，乙方执   伍   份。

11. 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：深圳市福田区城市管理和综合执法局 代建人：深圳市振业（集团）股份

(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：



(签字)

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

开户银行：

账 号：

邮政编码：518026

有限公司

(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：



(签字)

2020 年 4 月 15 日

开户银行：

账 号：

邮 箱：

邮政编码：

合同编号: Y-2020-105-BC082

福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程代建合同  
三方补充协议

甲方: 深圳市福田区城市管理和综合执法局  
乙方: 深圳市振业(集团)股份有限公司  
丙方: 深圳市振业棚改投资发展有限公司

二〇二〇年 月 日

甲方：深圳市福田区城市管理和综合执法局  
地址：深圳市福田区梅坳八路 26 号福田区城管大楼  
法定代表人：郭智胜  
联系电话：(0755) 83151966

乙方：深圳市振业（集团）股份有限公司  
地址：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 2014 号振业大厦 A 座 31 层  
法定代表人：赵宏伟  
电话：(0755) 25863258

丙方：深圳市振业棚改投资发展有限公司  
地址：深圳市南山区南头街道深南大道路与前海路交汇处星海名城  
七期 501  
法定代表人：李伟  
电话：(0755) 25863803

鉴于：

1、甲方与乙方于 2020 年 4 月 15 日签订了《福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程代建合同》（以下统称《原合同》）。

2、根据区长工作会议纪要[2018]1 号，见附件 1：《〈福田区建筑工程质量潜在缺陷保险经纪服务供应商预选库管理实施细则〉协调会会议纪要》（区长工作会议纪要[2018]1 号），甲方同意深圳市振业（集团）股份有限公司授权其全资子公司深圳市振业棚改投资发展有限公司全权

负责福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程代建工作。同时，深圳市振业（集团）股份有限公司承担资金监管账户相关连带责任。

3、根据该项目的投资估算，本项目投资估算金额为人民币（大写）壹亿壹仟玖佰万元整（金额暂定，最终以福田区发改局批复概算为准），暂定代建管理费为人民币（大写）叁佰伍拾柒万元整，暂以项目投资估算金额（即暂定总投资）作为代建管理费计费基数，最终计费基数以福田区发改局批复项目总概算为准，最终代建管理费以审定价格为准。

现各方经协商一致，就乙方授权丙方代履行/代行使合同职责和义务事宜约定如下：

#### 一、丙方代履行/代行使合同权利与义务

1、确认丙方代履行/代行使《原合同》下对福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程代建项目的组织、管理及协调工作，包括但不限于以下内容：

- (1) 根据有关规定选择专业工作单位，并与其签订合同。
- (2) 组织工程建设，负责对工程进度、质量、投资、安全、环保、文明施工进行统一管理。
- (3) 管理各类承包合同，并按规定向承包人支付承包费。
- (4) 对项目建设资金的使用进行管理。
- (5) 与有关单位商定处理保修、返修内容和费用。
- (6) 进行项目各参与方的协调工作。
- (7) 进行收取和支付本项目的建设资金和代建管理费。



- 2、 丙方有权代为派驻专业管理人员和技术人员，组建能够满足本项目代建管理服务需要的项目管理部，按照代建工作范围和内容完成代建工作，并按专用合同条款约定向建设单位汇报代建工作进展。
- 3、 丙方有权按照国家财政部公布的《基本建设财务规则》的要求，完善财务会计手续，单独建账、单独核算，便于审计部门对本项目的审计。
- 4、 丙方有权享有福田区范围轨道交通 10 号线绿化恢复工程的原合同文件约定的其他代建人权利，履行相应合同文件约定的其他代建人义务。

## 二、 乙方的承诺

在代建项目建设期间，上述授权持续有效。上述授权并不改变乙方作为合同主体的地位，不免除乙方根据合同文件应当承担的任何义务或者责任，丙方未按照合同文件履行义务的，甲方有权要求乙方承担相关的合同义务和责任。

## 三、 履约担保

乙方应按代建费的 100%向委托人提交银行履约保函。乙方提供的履约担保应覆盖至本项目缺陷责任管理期结束。

## 四、 其他

1、 本三方补充协议作为《原合同》的补充，与《原合同》具有同等法律效力。本三方补充协议同一事项与《原合同》约定不一致的，以本三方补充协议为准，未涉及事项，仍按《原合同》执行。

2、本三方补充协议一式捌份，甲方执贰份，乙方执贰分，丙方执肆份，具有同等法律效力，自各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

(以下无正文)

甲方：深圳市福田区城市管理和综合执法局  
法定代表人或授权代表：  
日期：2020年 月 日



乙方：深圳市振业(集团)股份有限公司  
法定代表人或授权代表：  
日期：2020年 4月 20日



丙方：深圳市振业棚改投资发展有限公司  
法定代表人或授权代表：  
日期：2020年 4月 20日



## 1.4 罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程施工代建

# 中标通知书

标段编号：2304-440303-04-05-726560002001

标段名称：罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程施工代建

建设单位：深圳市罗湖区城市管理和综合执法局

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

中标价：414.970000万元

中标工期：按招标文件要求执行

项目经理(总监)：

本工程于 2023-06-16 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2023-07-04 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。

<p>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)：</p> 	<p>招标人(盖章)： 法定代表人或其委托代理人 (签字或盖章)：</p> 
--	--

日期：2023-07-05

查验码：4860318961732832 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

# 罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程代建合同

工程名称：罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程

工程地点：深圳市罗湖区

委 托 人：深圳市罗湖区城市管理和综合执法局

代 建 人：深圳市振业（集团）股份有限公司

## 合同协议书

项目名称：罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程施工代建。

建设地点：深圳罗湖区。

项目投资：根据项目建议书批复，项目投资估算为 20175.34 万元，其中建筑安装工程费用 16707.17 万元，工程建设其他费用 1589.47 万元，预备费 1463.73 万元，代建费 414.97 万元。最终投资估算以概算批复为准。

代建内容：本工程代建单位按照《罗湖区政府投资项目全过程管理办法》、《深圳市罗湖区政府投资代建项目实施细则》和代建合同要求负责施工阶段的组织管理工作，履行建设单位的主体责任，对代建项目质量、安全、成本、工期和建成效果负总责。负责该工程施工代建合同签订之日起，至完成移交工作、缺陷责任期满前的全部工程建设管理工作，包括项目代建范围内必须办理的各类审批、核准或备案手续、配合相关单位的土地整备相关工作、采购、施工进场协调、施工、工程分部分项验收和竣工验收、交付、结算审计、竣工决算、办理产权登记及资产移交、保修管理、工程档案移交以及委托单位要求承办的其他工作。具体包括但不限于以下内容：

(1) 负责组织编制项目代建范围相关报建报批文件。所有文件需经委托单位认可后方可申报。

(2) 负责办理项目代建范围内有关规划、建设、林地占用、环保、水土保持、国土资源、水务、消防、路口等审批手续；

(3) 负责组织工程施工、结算造价咨询和设备材料采购等招标工作，并以代建单位与其签订合同，进行本项目的工程施工、结算造价咨询和设备材料采购等管理工作，并协助开展标后评估工作，招标文件挂网前应报委托单位予以确认，具体工作参见《深圳市罗湖区政府投资代建项目实施细则》；

(4) 负责有关项目代建范围内合同的洽谈与签订工作，对工程施工阶段实行全过程管理；

(5) 负责配合相关单位进行土地整备相关工作，与街道办、社区、小区业委会、物业管理单位、公园管理单位及其他相关单位协调进场及工程上的所有投诉处理事宜；

(6) 负责施工现场的具体协调管理工作；

(7) 负责代建期内的安全管理及疫情防控管理，并按政府最新相关管理办法进行管理；

(8) 负责按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，根据实际工作进度和资金需求，代编年度投资计划和项目用款报告，交由委托单位审核后，按规定申报；

(9) 负责设计变更、现场签证报委托单位确认后组织实施，负责组织工程中间验收和竣工验收，对工程质量实行终身负责制；

(10) 负责组织施工单位落实工程建设领域劳务用工实名制、推行人工费用与其他工程款分账制，并按政府最新相关管理办法进行管理；

(11) 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，并按政府最新相关管理办法进行管理；

(12) 负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交，并按批准的资产价值向资产使用单位或政府资产管理单位办理资产交付手续；

(13) 代持建设工程质量保证金，由银行监管，负责在缺陷责任期内，及时安排相关责任方对缺陷责任期内出现的质量缺陷进行维修，并由相关责任方承担鉴定及维修费用；

(14) 对于购买工程质量潜在缺陷保险的项目，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；

(15) 对项目参建单位进行履约评价，协助委托单位开展代建项目后评价工作；

(16) 负责在规定时间内开展项目竣工决算等工作；

(17) 合同约定的其他事项。

代建人不能拒绝执行完成施工代建工作而需执行的可能遗

2. 合同暂定价：人民币（大写）肆佰壹拾肆万玖仟柒佰元

-4-

整（¥）414.97 万元。

计价依据：按照区发展改革局项目建议书批复工程建设费用为计费基数，根据《深圳市罗湖区政府投资代建项目实施细则》（罗发改[2022]269号）规定的取费办法计取本项目的代建管理费（暂定合同价）。

计算过程：根据《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》第九条规定，“全过程代建管理费原则上按照《深圳市罗湖区政府投资代建项目实施细则》附件2的费率标准执行，施工代建管理费按照全过程管理费的70%计取。”

根据《罗湖区发展和改革局关于罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程项目建议书的批复》（罗发改投〔2023〕54号），暂按项目建议书批复工程建设费用19760.37万元为计费基数。经测算本项目代建管理费为19760.37万元×3%×70%=414.97万元。因本项目不设置奖励金，代建费用按代建管理费计取。

3. 项目负责人：李圣明 18018720706；专业负责人康人彬 18818527660。

4. 代建项目管理范围和内容（结合实际进行选择 and 修改）

全过程代建：包括以下（1）~（7）。

施工阶段代建：包括以下（2）~（7）。

(本页无正文，为合同签署页)

委托人：深圳市罗湖区城市管理和综合执法局  
(盖章)

统一社会信用代码：

11440303007542021W

地址：罗湖区文锦中路 1008 号罗湖管理中心大厦 14 楼

邮政编码：518000

法定代表人：

(签字或盖章)

或委托代理人：

(签字或盖章)

经办人：苏莹莹

电话：25666542

开户银行：/

账号：/

代建人：深圳市振业(集团)股份有限公司  
(盖章)

统一社会信用代码：91440300618831041G

地址：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 2014 号振业大厦 A 座 31 层

邮政编码：518000

法定代表人：

(签字或盖章)

委托代理人：

(签字或盖章)

经办人：舒丹萍

电话：13510015046

开户银行：中国银行新秀支行

账号：777057940137

签订日期：2023 年 7 月 17 日

签订地点：深圳市罗湖区

# 深圳市罗湖区发展和改革局文件

罗发改投〔2023〕113号

## 罗湖区发展和改革局关于罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程总概算的批复

莲塘街道办、东晓街道办、清水河街道办、区城管和综合执法局：

《关于罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程概算审核的申请函》已收悉。经区政府八届第五十次常务会议审议通过，现将罗湖区吓屋村等九个“城中村”综合治理工程（国家编码：2304-440303-04-05-726560）总概算批复如下：

### 一、项目建设规模及内容

项目对东晓街道的吓屋村、吓围村、新屋吓村，清水河

— 1 —

街道的坭岗村、章峯村、鹤围村、清水河村、吓围新村以及莲塘街道的长岭村共9个城中村进行综合治理，总占地面积6.57平方公里。主要建设内容包括：道路照明、交通秩序治理、弱电管线治理、用电安全治理、消防安全治理、环境卫生治理、生活污水治理、有线电视迁改等。具体如下：

### 1.5 翠湖文体公园项目施工代建

# 中标通知书

标段编号：2103-440303-04-01-474859004001

标段名称：翠湖文体公园项目施工代建

建设单位：深圳市罗湖区城市管理和综合执法局

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

中标价：140.080000万元

中标工期：按招标文件要求执行。

项目经理(总监)：

本工程于 2022-07-09 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-07-26 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：2022-07-29

查验码：3899827525461462

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

合同编号：\_\_\_\_\_

## 翠湖文体公园项目施工代建合同

工程名称：翠湖文体公园项目施工代建

合同名称：翠湖文体公园项目施工代建合同

委 托 人：深圳市罗湖区城市管理和综合执法局

代 建 人：深圳市振业（集团）股份有限公司

合同编号：\_\_\_\_\_

## 翠湖文体公园项目施工代建合同

工程名称：翠湖文体公园项目施工代建

合同名称：翠湖文体公园项目施工代建合同

委 托 人：深圳市罗湖区城市管理和综合执法局

代 建 人：深圳市振业（集团）股份有限公司

## 合同协议书

项目名称：翠湖文体公园项目施工代建

建设地点：深圳市罗湖区

项目投资：16152.17万元。（以区发展改革局批准的总概算为准）。

代建内容：翠湖文体公园项目施工代建。

深圳市罗湖区城市管理和综合执法局（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施翠湖文体公园项目（项目名称），已接受深圳市振业（集团）股份有限公司（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）代建服务费清单；
  - （7）代建项目管理方案；
  - （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. 合同暂定价：人民币（大写）壹佰肆拾万零捌佰元整（¥）

1400800.00 元。

计价依据：《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504 号)，《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》罗府办规〔2019〕2 号。

计算过程： $[(16152.17-10000-代建管理费)*1\%+140]*70\%=代建管理费$ ，解得代建管理费=140.08 万元。

代建人指定以下银行账户作为接收本合同价款的收款账户：

户 名：深圳市振业（集团）股份有限公司

开户行：中国银行新秀支行

账 号：777057940137

4. 项目负责人：赵新兵；专业负责人蔡一敏。

5. 代建项目管理目标：

(1) 保证最大工程费用：保证最大工程费用以总概算批复的建筑安装工程费用为限额，保证最大工程费用协议书是合同文件的组成部分。

(2) 工程质量标准：按国家及行业有关技术规范组织施工、验收，确保工程质量达到合格等级。工程移交后，所发生的因施工质量引起的问题由代建人负责组织施工单位返修，保质期 2 年。

(3) 安全管理目标：代建人对项目的安全生产负有管理责任，必须严格按照相关法律、法规等组织施工，始终坚持安全生产、文明施工和科学管理，采取严格、科学的安全防护措施，确

保施工安全。

(4) 合同和招投标管理目标：代建人应严格履行本协议及与各建设承包方所签订的建设合同。按工程建设档案法律法规有关规定，收集、整理相关工程资料、工程档案和财务档案，符合财政、审计、城建等业务部门和移交接管部门的要求；代建人应依照国家、省、市建设工程招投标法律、法规、规章的规定选择工程建设责任主体各承包方。

(5) 代建项目环保管理目标：代建人在履行合同过程中，应遵守有关环境保护的法律，履行合同约定的环境保护义务，并对违反法律和合同约定义务所造成的环境破坏、人身伤害和财产损失负责。应按合同约定的环保工作内容，编制环保措施计划。应确保施工过程中产生的气体排放物、粉尘、噪声、地面排水及排污等，符合法律规定。

(6) 其他管理目标：工程质量获得市级相关行业优良样板工程奖项、获得零碳公园相关认证。

6. 代建人承诺按合同约定承担工程的建设管理及缺陷修复。

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) 计划自中标之日起至完成本项目所有代建工作。前期工作计划 14 个月，自 2021 年 7 月至 2022 年 8 月；施工阶段工期计划 12 个月，自 2022 年 9 月至 2023 年 9 月，后期工

作阶段 3 个月。最终以概算批复周期为准。代建单位介入后以总体控制工期目标为准，自行分解各阶段进入控制目标。

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

9. 本合同一式捌份，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。

(本页为翠湖文体公园项目施工代建合同签署页，以下无正文。)

委托人：  
(盖单位章)

法定代表人  
或其委托代理人：

(签字或盖章)

2022 年 8 月 16 日

代建人：  
(盖单位章)

法定代表人  
或其委托代理人：

(签字或盖章)

2022 年 8 月 16 日

## 二、项目负责人业绩

### 项目负责人汇总表

序号	项目名称	建设单位	项目类型	合同金额 (万元)	合同签订时间	备注
1	东门商业步行街改造提升一期、二期工程 代建（批量招标）	深圳市罗湖区东门街道办事处	全过程代建	1521.43 万元	2022 年 12 月 28 日	

提供投标人拟派项目负责人近五年内（从本工程 招标公告第一次发布之日起倒推）自认为最具代表性的同类工程（市政行业（道路工程））代建 业绩（不超过 1 项业绩，若所提供业绩超过 1 项，统计时只计取前 1 项业绩）。

注：

1. 业绩有效时间以合同签订时间为准，要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页（公章/合同专用章）等）、业绩成果证明文件。业绩成果证明文件无法体现担任项目负责人信息的，可提供由建设单位出具的 担任项目负责人任职文件、中标通知书等相关证明资料。

1. 东门商业步行街改造提升一期、二期工程代建（批量招标）

**中标通知书**

标段编号：2107-440303-04-01-340096003001

标段名称：东门商业步行街改造提升一期、二期工程代建（批量招标）

建设单位：深圳市罗湖区东门街道办事处

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市振业（集团）股份有限公司//中青旅联科（北京）数字营销有限公司

中标价：1521.43万元

中标工期：按招标文件执行

项目经理(总监)：

本工程于 2022-10-29 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2022-12-05 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：2022-12-14

柳青  
4403030730271

查验码：5887291060295588 查验网址：[zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

## 合同协议书

项目名称：东门商业步行街改造提升一期、二期工程代建（批量招标）

建设地点：深圳市罗湖区。

项目投资：项目总投资估算约 76339.64 万元（一期 54633.04 万元，二期 21706.60 万元）。（以区发展改革局批准的总概算为准）。

代建内容：本项目采取全过程代建，服务范围是代建单位根据委托单位提出的项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交  
给委托人使用且完成资产移交、缺陷责任期内的全部工程建设管理工作，即本项目策划、  
决策阶段、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、工程资料归档、办理结（决）算、协助审计等方面的建设管理工作以及相关税费缴  
纳和委托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、方案设计、  
可行性研究、初步设计、概算编制、施工图设计、造价咨询、采购、施工、竣工验收、交  
付、结（决）算编制、办理资产移交、保修管理、工程档案移交等全部工作。在行政许可  
范围内，主要工作内容包括但不限于：

（1）负责组织编制代建项目相关报建报批文件，其中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；

（2）负责办理项目实施过程中有关规划、建设、国土资源、环保、消防等申报手续；

（3）负责组织工程勘察、设计、施工、设备材料采购、造价咨询、检测、监测等招标  
工作，选定工程勘察、设计、施工、设备材料采购、造价咨询、检测、监测等中标单位并以  
代建单位与其签订合同，进行本项目的设计、施工、造价咨询、检测、监测等管理工作，  
并协助开展标后评估工作，具体工作参见《深圳市罗湖区政府投资代建项目实施细则》；

（4）负责根据有关规定自主选择专业工作单位，进行合同的洽谈与签订工作，对工程  
建设实行全过程管理；

（5）负责管理各类承包合同；

（6）负责对项目建设资金的使用进行管理，定期向委托单位报送工程进度和资金使用  
情况；

（7）负责代建期内的安全管理；

(13) 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，以合同协议书约定次序在先者为准。

3. 合同暂定价：人民币壹仟伍佰贰拾壹万肆仟叁佰元整（大写）（1521.43 万元）。

计价依据：暂按批复的总投资估算 76339.64 万元（一期 54633.04 万元，二期 21706.60 万元）为计算基数，参照《深圳市罗湖区政府投资代建项目实施细则》中代建管理费总额控制数费率表，按建设地点分散、点多面广项目进行计取。

计算过程：代建管理费招标控制价：1100+（76339.64-50000）×1.6%=1521.43 万元

此代建管理费仅作为暂定价，以概算批复的代建管理费为准，代建管理费不得超过发改部门批复项目总概算中的代建管理费用，最终代建管理费以中标代建单位投标报价和最终政府指定审核部门审定的代建管理费较低者为最终代建管理费，代建人充分了解本项目为政府投资项目并应严格执行政府投资有关法规和政策规定。代建人无条件同意本合同暂定价及结算价金额应当按政府指定审核部门审核结果为准；任何时候政府指定审核部门审核金额与本合同约定不一致，以政府审核金额为准。

工程代建管理费已经包含了代建人完成本合同规定的所有工程代建及管理工作内容应得的全部费用和报酬，委托人无需另行支付任何其他费用。包括但不限于：

代建人全部的劳务费用（含薪金、奖金、各类津贴、福利和加班费等）、代建人履行工程代建及管理义务所需要的咨询费和律师费、翻译费、培训指导费、通讯费用、办公用品费用、打印复印费用、邮寄快递费用、交通食宿等差旅费用、现场工作（包括但不限于组织及参加中间验收、专项验收、竣工验收、竣工后缺陷整改等工作）费用、驻场费用、代建人履行工程代建及管理义务所需要的保险费、对专业工作单位的管理配合协调费、政府手续报审报批服务费（不含政府部门收取的费用）、企业管理费、利润、规费、税金以及其他按时按质完成合同规定工作的所有直接和间接费用。除非增值税税率随国家政策而调整、合同另有明确约定或双方另行通过补充协议达成一致，上述工程代建管理费不因法律法规变化、市场价格波动、通货膨胀及汇率变化、项目变更、建筑面积及代建服务期的变化等因素而调整。委托人提供办公场所、空调设备、办公桌椅及文件柜、办公网络及水电，代建人完成本项目代建工作所需的设备、设施及用品等由代建人自行采购并承担费用。

4. 项目负责人：赵新兵；专业负责人：石强。

5. 代建项目管理目标：

(1) 保证最大工程费用：人民币（大写）待定（¥） 待定，保证最大工程费用以总概算批复的建筑安装工程费用为限额，保证最大工程费用协议书是合同文件的组成部分。（代建单位应在概算批复后工程开工前完成保证最大工程费用报告，并与委托单位签署保证最大工程费用协议，委托单位报区发展改革局进行备案）

(2) 工程质量标准：按照《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求进行质量评定和组织验收，符合设计标准，并通过有关政府建设工程验收主管部门的竣工验收达到合格标准。

(3) 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，避免发生安全生产事故。

(4) 合同和招投标管理目标：严格按照合同和招标文件中《代建项目履约考核表》、《代建项目阶段履约考核表》各考核项目落实，履约考核评价等级达到良好及以上。

(5) 代建项目环保管理目标：改造时不污染环境，尽量减少施工扰民、噪音污染等。

(6) 其他管理目标：文明施工，争创“零投诉”项目。

6. 代建人承诺按合同约定承担工程的建设管理及缺陷修复。

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) 代建人前期代建管理计划开始时间：2022年12月28日；计划完成时间：2023年2月5日；

(2) 代建人建设实施计划开始时间：2023年2月6日；计划项目移交时间2023年5月31日；（具体以实际开始和移交时间为准）

(3) 缺陷责任期限：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期限一致。

9. 本协议书一式壹拾伍份，合同各方各执伍份。

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：深圳市罗湖区东门街道办事处  
(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：  
(签字或盖章)

2022年12月28日



*ptyrak*

代建人(联合体牵头单位)：深圳市振业(集团)股份有限公司  
(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：  
(签字或盖章)

代建人(联合体成员单位)：中青旅联科(北京)数字营销有限公司  
(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：  
(签字或盖章)

2022年12月28日



伟赵印宏



*李颖*

## 联合体协议书补充协议

牵头单位（甲方）：深圳市振业（集团）股份有限公司

联合体成员单位（乙方）：中青旅联科（北京）数字营销有限公司

甲、乙双方自愿组成联合体，以一个投标人的身份参加东门商业步行街改造提升一期、二期工程代建的投标（以下称本项目），现依照《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就联合体相关工作事项协商一致，签订本协议，以资各方共同遵守。

### 一、项目概况

东门商业步行街改造提升工程一期包含对东门商业步行街区（北至立新路，南至深南路，东至东门中路，西至新园路）进行改造，含东门商业步行街及广场、商圈建筑外立面及屋面、东入口人行天桥等；二期包含对东门商业步行街区（南至东门老街，西至人民公园路，东至新园路，北至深圳迎宾馆）进行改造。具体内容以发改部门批复为准。

### 二、项目管理的内容

甲方为联合体的牵头单位，在本项目中标后代建过程中，进行全过程项目协调工作；乙方作为联合体成员单位，配合联合体牵头单位进行全过程项目协调工作。

甲方负责报批报建管理（手续办理、验收手续、文件编制），进度管理（工程进度），勘查测绘管理（前期物探、地形测绘、结构安全鉴定），组织协调管理（各参建单位关系协调），质量管理，安全生产管理，信息管理（档案管理、公共信息管理、BIM管理及信息化应用），风险管理，竣工验收收尾及移交管理，后评价。

QT108263

乙方负责投资管理（含预结算）、策划管理（项目策划、管理目标、组织架构、工作职责、整体进度计划），设计管理（方案、初设、施工图、深化设计图），招投标管理（招标采购工作以乙方的名义对外招标采购，各相关流程由乙方完成乙方公司内部审批后实施）、合同管理、资金支付管理。

甲乙双方各自负责的工作在代建工作职责内各自拥有最终决策权，仅需履行各自公司内部相关流程，对方无权干涉及需无条件配合对方相关工作。

### 三、代建费收取比例

甲乙双方各自收取的代建费（含奖励金等，下同）由委托人分别支付至甲乙双方账户，甲方收取本项目全部代建费的 55%，乙方收取本项目全部代建费的 45%，最终金额以政府相关部门决算批复金额为准。甲乙双方各自承担自身为开展本项目支出的人员、办公等各项费用。

### 四、违约责任

1、本项目为政府投资项目，如一方原因导致对方单独或作为联合体一方被政府处罚、被业主方或第三人索赔的，所产生的一切损失（包括但不限于行政罚款、支付给业主方或其他第三方的赔偿金、违约金，为解决相关争议和纠纷发生的诉讼费用、律师费等）及法律责任均由该责任单位承担。

2、对于甲、乙双方职责范围内的事项，因甲、乙双方原因导致出现代建合同中约定的违约情形，由各方承担相应的责任。

### 五、其它

1、若本次联合体投标中标，则联合体各方遵照执行，未中标则本补充协议自动失效。甲乙双方各执肆份，双方签字并盖章后生效。

2、履行本协议时如有发生有关纠纷，由双方协商，协商不成可向深圳市罗湖区人民法院提起诉讼。

3、根据发包方要求由联合体牵头单位向发包方出具预付款保函及履约保函等（如有）由

# 深圳市罗湖区发展和改革局文件

罗发改投〔2024〕61号

## 罗湖区发展和改革局关于东门商业步行街改造提升一期工程总概算的批复

东门街道办：

《关于申请审批东门商业步行街改造提升一期工程总概算的函》已收悉。经区政府八届82次常务会议审议通过，现将东门商业步行街改造提升一期工程（国家编码：2107-440303-04-01-340096）总概算批复如下：

### 一、项目建设规模及内容

东门商业步行街改造提升范围北至立新路，南至深南东路，东到东门中路，西至人民公园路，改造范围共27万平方米。其中本项目为一期工程，主要建设内容包括改造公共区域，完善地下管网，建设街区运营指挥中心、智慧街区，提升TOT商城及半岛大厦外立面等。具体包括：

#### （一）公共区域改造

— 1 —

拆除道路路面、雨棚、文化广场舞台、岗亭、血站、路灯、设备及立杆，迁移大钟，铺设花岗岩人行道 6.65 万平方米、花岗岩车行道 0.95 万平方米、沥青混凝土道路 1.92 万平方米，喷涂交通标线，安装花岗岩隔离柱、不锈钢双层护栏，栽种狐尾天门冬、玉龙草、米兰等绿植 339 平方米；拆除重建西广场 1#、2#、3#地铁人行出入口扶梯及基座以上建筑，封堵 4#地铁人行出入口，改造人民南路人行天桥，新建立新路入口钢结构构筑物；安装灯具 1304 套、装饰井盖 1003 套，新建排水沟 1301 米、雨水口 340 座、PP 模块组合水池 2 座等。

### （二）地下管网

包括改造电信、消防及雨污水管，新建电缆沟，迁改电力电缆和燃气管道。拆除重建通信井 93 座，安装光缆交接箱 7 个，敷设光缆 3213 米；拆除及新建水泵接合器 29 套；新建检查井 324 座、雨水口 122 座，安装成品雨水沟 253 米，敷设混凝土排水管 3629 米；拆除电缆沟 175 米，新建电缆沟 4353 米、排水沟 13060 米、直线井 232 座；拆除电力电缆 2366 米，敷设电力电缆 2508 米、光缆 5765 米；新建阀门井 30 座、混凝土管沟 3491 米，敷设 PE 燃气管 3491 米，燃气新旧管连接处带气加盲板 25 处、带气接驳 70 处等。

### （三）变配电机房

将天龙商业城负一层部分区域改造为变配电机房，建筑面积 101 平方米，地面铺设水泥基自流平，墙面及天棚喷刷涂料，安装钢质防火门、高低压配电柜、变压器、灯具、气体灭火装置、离心风机，敷设电力电缆、配线、镀锌风管等。

#### （四）街区运营指挥中心

将 TOT 大厦三楼部分区域改造为街区运营指挥中心，建筑面积 1121 平方米，拆除原有室内装饰面层，新建石膏板隔墙，地面铺设地毯、地砖或大理石，墙面喷刷涂料或挂吸声板、吸声软包、大理石，天棚采用穿孔硅陶复合板、吸声板吊顶或喷刷涂料，安装隔音门、木质门、钢质防火门、配电箱、核心交换机、空气处理机组、气体灭火装置、灯具等，敷设电力电缆、镀锌风管、镀锌钢管、塑料排水管等。

#### （五）智慧街区

建设智能化综合信息服务平台，主要包括开发建设游客服务平台、AR 元宇宙、商户服务、运营分析、商户管理、系统运行、综合分析、应用支撑等功能模块，以及采购元宇宙资源、用户数据、云服务资源、网络安全系统等，安装 LED 显示屏 911 平方米、智慧多功能屏 20 块、音箱 25 套、智慧灯杆 39 根、摄像机 242 台、Wi-Fi 覆盖设备 150 台、电气火灾监控探测器 331 台，敷设光缆、配管、桥架等。

#### （六）半岛大厦及 TOT 商城外立面改造

加固半岛大厦及 TOT 商城结构，含增大原有结构梁截面，钢板加固梁柱，新增钢梁、混凝土梁板；拆除半岛大厦原有外立面，新建玻璃及铝板幕墙、铝板雨棚、波纹不锈钢或铝板吊顶天棚、花岗岩台阶，铺设花岗岩楼地面，安装玻璃栏杆、玻璃门、百叶窗；拆除 TOT 商城原有外立面，新做玻璃砖砌体、玻璃幕墙、铝板幕墙、仿古砖或不锈钢墙面，天棚喷刷涂料；安装金属卷帘门、玻璃窗、铝板广告灯箱、不锈钢栏杆、花岗岩台阶、货

梯、配电箱、灯具，敷设电缆等。

(七) 其他

建筑结构检测修复：对项目范围相关楼宇结构安全检测后进行修复；交通疏解：在各施工路段设置爆闪灯、黄闪灯、防撞桶，并安排人员交通疏解指挥等。

二、投资总概算及资金来源

项目总概算 31177.33 万元，其中建安工程费用 25869.19 万元，工程建设其他费用 3081.82 万元，预备费 1447.55 万元，代建费 778.77 万元。资金由市、区政府按 1: 1 比例承担。

三、下阶段工作要求

(一) 项目建设周期为 2025 年 6 月底前完成工程竣工验收，2025 年 9 月底前完成结算送审。

(二) 请严格按照《罗湖区政府投资项目全过程管理办法》及其配套文件和本批复有关要求，加快推进项目建设，项目投资不得突破批复总概算。

附件：东门商业步行街改造提升一期工程总概算表



### 深圳市建设工程承包商工程履约评价

建设单位名称	深圳市罗湖区东门街道办事处	评价期限	2024年度履约考核
承包商名称	深圳市振业(集团)股份有限公司(联合体牵头单位)	项目负责人及联系方式	赵新兵15768394591
企业地址	深圳市罗湖区桂园街道宝安南路2014号振业大厦A座		
工程名称	东门商业步行街改造提升一期、二期工程	代建内容	项目全过程代建
工程地点	深圳市罗湖区东门片区	工程合同价	1521.43万元(以发改批准总概算为准)
四、履约评价情况			
分 项 内 容			
一、人员到位及履职管理			
二、质量与安全管理			
三、进度管理			
四、成本与资金管理			
五、信息沟通管理			
六、合同与档案管理			
<p>建设单位对该承包商履约表现的总体评价:</p> <p>振业作为联合体牵头单位负责东门商业步行街改造提升一期、二期工程项目全过程代建工作,项目团队顺利完成了本年度的计划进度和固投要求,展现了卓越的专业能力和良好的合作精神。针对项目的复杂情况提出切实可行的解决方案,在遇到潜在风险时总能迅速作出反应并采取适当措施加以解决,确保了项目的顺利推进。在整个实施过程中,项目团队不断探索提高工作效率的新方法,同时积极协调各方资源,有效解决了多项难题。这种以客户为中心的工作态度以及高效的执行力赢得了广泛认可和一致好评。</p>			
评价等级	优秀		



三、履约评价情况：由招标人在“福田区政府投资项目履约评价共享平台 (https://ftlypj.szft.gov.cn/szzjly/exhibition/index.do)”查询投标人近一年内（从本工程招标公告第一次发布之日起倒推）福田区政府建设单位履约评价情况。

**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 年度 2023

代建  查询

序号	承包商	合同类型	评分
1	深圳市振业（集团）股份有限公司	代建	72.68

**承包商项目综合履约评价排行榜**

合同 代建  查询

序号	承包商	评分
1	深圳市振业（集团）股份有限公司	80.6

**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3季度

代建  查询

序号	承包商	合同名称	评分
1	深圳市振业（集团）股份有限公司	【代建】福田区范围轨道交通10号线绿化恢复工程委托代建合同	77.78

#### 4、拟派本项目服务团队

项目管理团队人员						
序号	姓名	出生年月	注册资格	职称	拟任项目 岗位职务	工作年限
1	赵新兵	1980年11月	一级建造师	高级工程师(施工管理)	项目负责人	21年
2	吴健誉	1984年3月	一级建造师	中级工程师(建筑施工)	勘察负责人	16年
3	吴耐贤	1983年10月	一级注册建筑师	中级工程师(建筑设计)	设计负责人	16年
4	张晓娜	1989年9月	一级造价工程师	中级工程师(工程造价)	造价咨询负责人	12年
5	康人彬	1984年12月	一级建造师	助理工程师	施工监理负责人	16年
6	肖双	1993年6月	房地产估价师	/	采购负责人	6年
7	冯国婷	1988年1月	/	建筑工程管理助理工程师	资料员	16年

提供拟投入本项目勘察、设计、造价、采购、施工监理等各专业责任人相关人员资格证书、职称证书等。

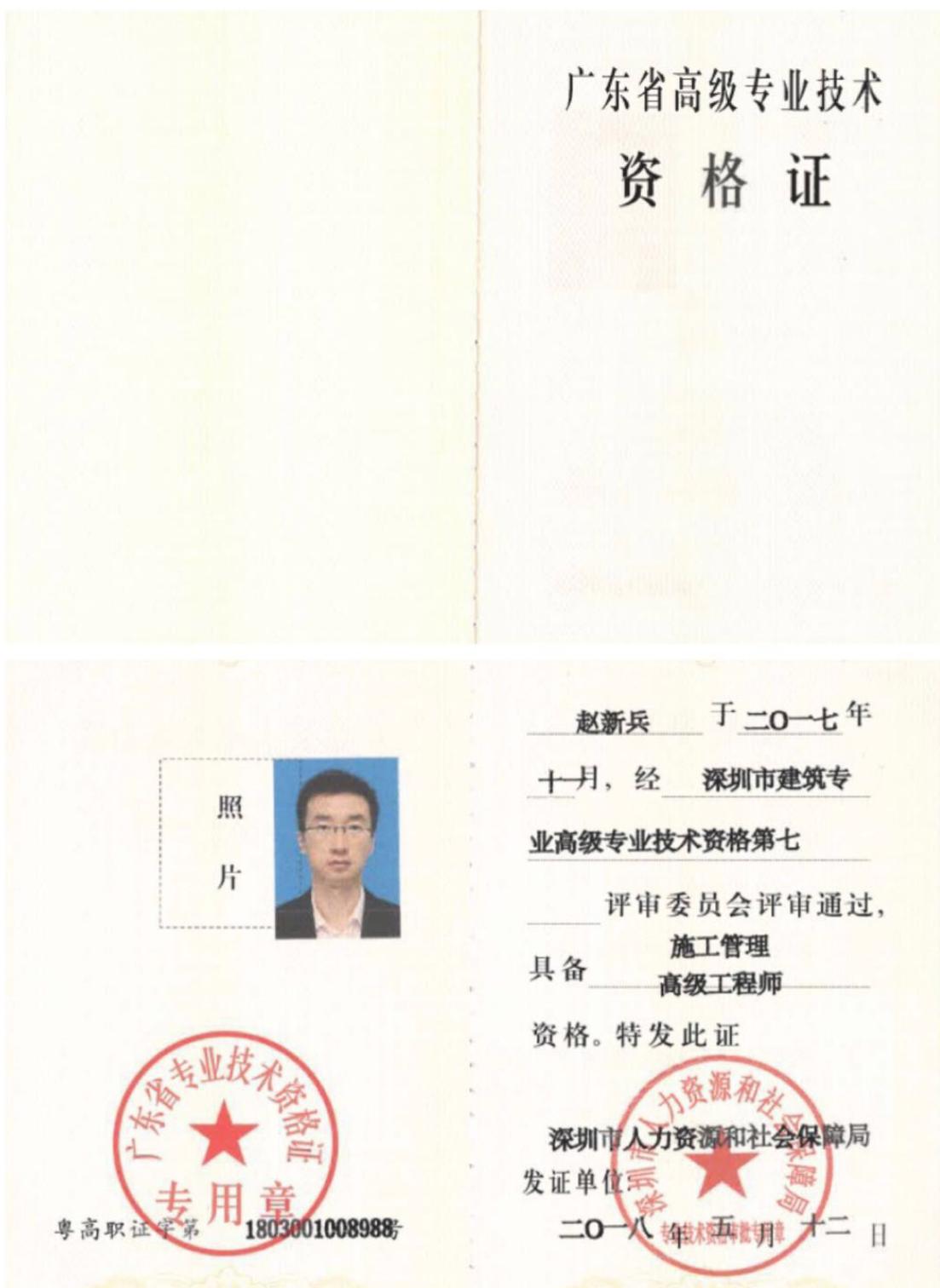
注：1、上述人员须提供相应资格证书原件扫描件（如职称证书、执业资格证书等）。

4.1 项目总负责人-赵新兵

4.1.1 项目总负责人-赵新兵毕业证书



4.1.2 项目总负责人-赵新兵职称证书





持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号: 09441534074410505  
File No.:

姓名: 赵新兵  
Full Name  
性别: 男  
Sex  
出生年月: 1980年11月  
Date of Birth  
专业类别: 建筑工程  
Professional Type  
批准日期: 2009年09月06日  
Approval Date

签发单位盖章:  
Issued by  
签发日期: 2010年01月07日  
Issued on



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试, 取得一级建造师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Constructor.



Ministry of Human Resources and Social Security  
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development  
The People's Republic of China

编号: 0273307  
No.:

#### 4.1.3 项目总负责人-赵新兵一级建造师证书

 使用有效期: 2024年10月28日  
2025年04月26日

## 中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 赵新兵

性 别: 男

出生日期: 1980年11月14日

注册编号: 粤1442010201116615

聘用企业: 深圳市振业(集团)股份有限公司

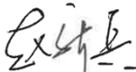
注册专业: 建筑工程(有效期: 2023-12-06至2026-12-05)  
市政公用工程(有效期: 2023-12-06至2026-12-05)





赵新兵

中华人民共和国  
住房和城乡建设部

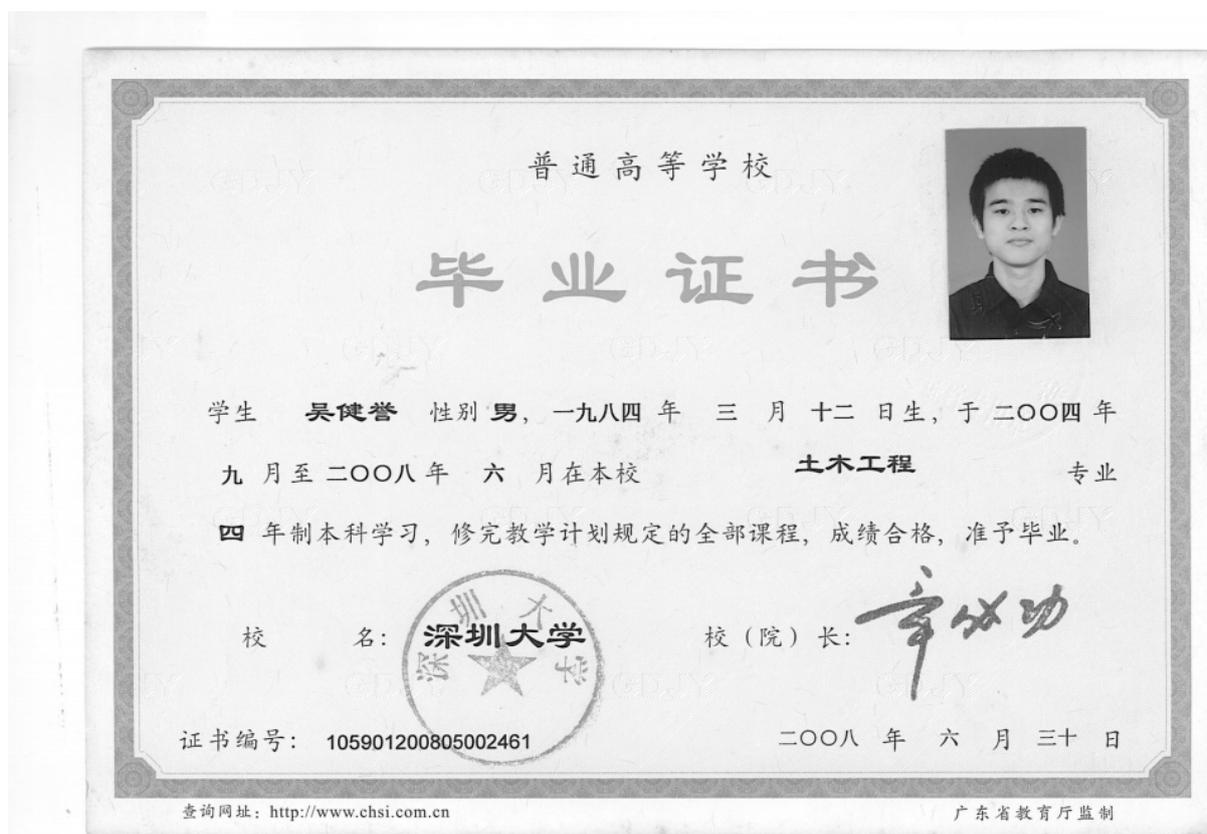
个人签名:  签发日期: 2023年2月06日

签名日期: 2024.10.28

请登录中国建造师网  
微信公众号扫一扫查询

4.2 勘察负责人负责人-吴健誉

4.2.1 勘察负责人-吴健誉毕业证书



#### 4.2.2 勘察负责人-吴健誉 职称证书



#### 4.2.3 勘察负责人-吴健誉一级建造师证书



#### 4.3 设计管理负责人-吴耐贤

##### 4.3.1 设计管理负责人-吴耐贤毕业证书



#### 4.3.2 设计管理负责人-吴耐贤一级注册建筑师



4.3.3 设计管理负责人-吴耐贤职称证书



#### 4.4 造价咨询负责人-张晓娜

##### 4.4.1 造价咨询负责人--张晓娜毕业证书



#### 4.4.2 造价咨询负责人—张晓娜一级造价工程师



#### 4.4.3 造价咨询负责人—张晓娜职称证书

# 广东省职称证书

姓名：张晓娜

身份证号：410527198909153421



职称名称：工程师

专业：工程造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第二评审委员会

证书编号：1903003025659

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



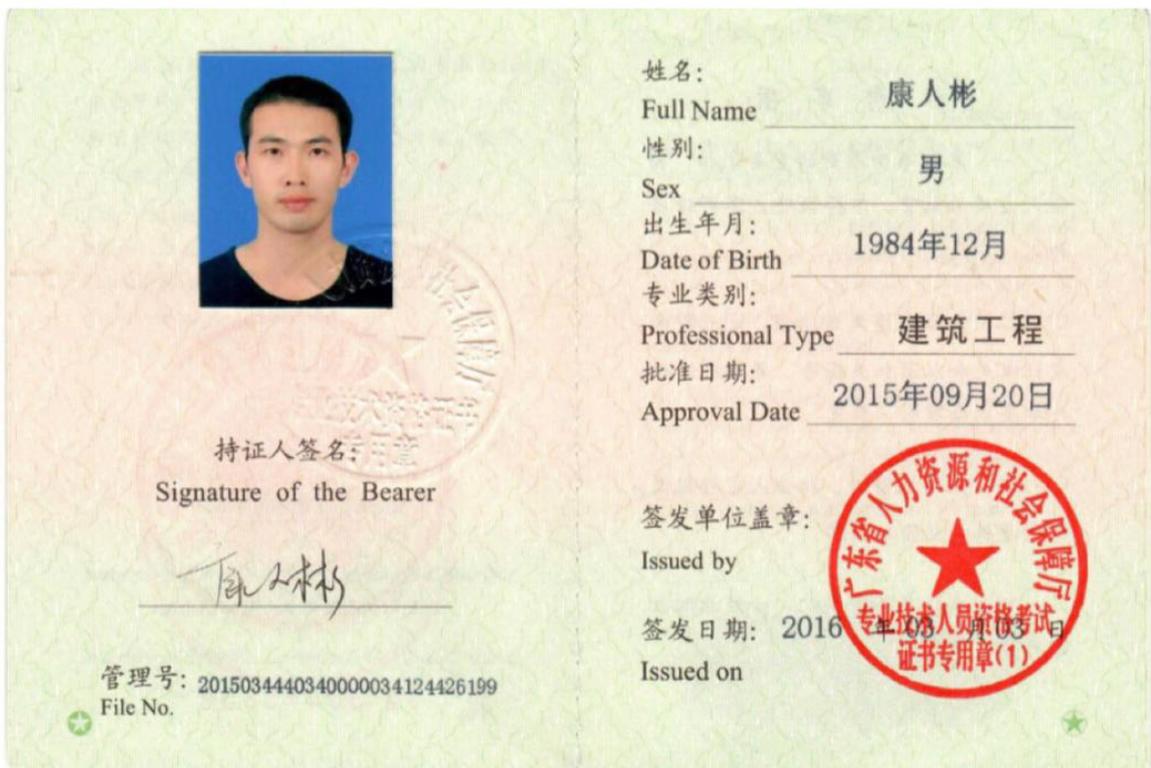
查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

4.5 施工监理负责人-康人彬

4.5.1 施工监理负责人-康人彬毕业证书



#### 4.5.2 施工监理负责人-康人彬职称证书



4.5.3 施工监理负责人—康人彬一级建造师证书



使用有效期: 2024年11月29日  
- 2025年05月28日

## 中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 康人彬

性 别: 男

出生日期: 1984年12月19日

注册编号: 粤1442015202300577

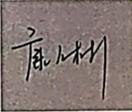
聘用企业: 深圳市振业(集团)股份有限公司

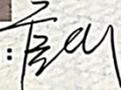
注册专业: 建筑工程(有效期: 2023-04-27至2026-04-26)





请登录中国建造师网  
微信公众号扫一扫查询



个人签名: 

签名日期: 2024.11.29



中华人民共和国  
住房和城乡建设部  
一级建造师行政许可

签发日期: 2023年04月27日

#### 4.6 采购负责人-肖双

##### 4.6.1 采购负责人-肖双毕业证书



##### 4.6.2 采购负责人-肖双执业资格证书



#### 4.7 资料员-冯国婷

##### 4.7.1 资料员-冯国婷毕业证书



4.7.2 资料员-冯国婷职称证书



## 企业性质告知书

致招标人：深圳市福田区建筑工务署

我单位参加河套深港科技创新合作区东翼支路网工程代建的招投标活动，我方郑重作以下承诺：

我方承诺本公司企业性质为国有企业。

特此承诺！

承诺人（盖章）：深圳市振业（集团）股份有限公司

法定代表人（签字）：宋扬



日期：2024年12月06日