

深圳大学城（西校区）宿舍及配套设施提升改造工程
项目（代建）项目

投标文件

资信标书

项目编号： 4403922025042500301Y

投标人名称： 深圳招商建设管理有限公司

投标人代表： 许悦萌

投标日期： 2025 年 5 月 20 日



[\(1\) 投标人基本情况表](#)

[\(2\) 投标人同类工程业绩一览表](#)

[\(3\) 拟投入的项目负责人基本情况表](#)

[\(4\) 投标人履约评价情况一览表](#)

[\(5\) 拟派投入本项目主要成员基本情况](#)

(1) 投标人基本情况表



投标人基本情况表

企业名称	深圳招商建设管理有限公司	企业注册资本	10000 万元
成立日期	2024 年 3 月 21 日	人员情况	总人数：49 人
企业法定代表人姓名	刘成	固定办公场所	南山区新时代广场 32A
项目负责人姓名、资格、职称类别及等级	詹彦、高级工程师	企业技术负责人姓名	张华
公司简介	2024 年 3 月，深圳招商建设管理有限公司（以下简称“招商建管”）正式成立，作为招商蛇口全国代建业务的统筹管理主体。招商建管代建业务全覆盖政府代建、商业代建和资本代建。自 2010 年介入代建领域，历经十四年的发展与积累，代建业务步伐稳健、加速生长。凭借在项目中的卓越表现，招商建管屡获国际、国家和省市级权威奖项。强专业、高标准、严要求，招商建管在委托方中建立了广泛的信誉和高度信赖，已然成为行业的佼佼者。		

注：按《资信标要求一览表》提供相关证明材料。

1) 营业执照扫描件

统一社会信用代码 91440300MADDAT1F5H		名称 深圳招商建设管理有限公司	
类型 有限责任公司(法人独资)		成立日期 2024年03月21日	
法定代表人 刘成		住所 深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场32A	
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”系统或扫描右上方的一维码查询。 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		2024年03月21日	

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

2) 企业办公场所房屋租赁合同原件扫描件

2022 标准版本 (适用于写字楼)	
合同编号:	
房屋租赁协议 (写字楼)	
(2022 年版)	
二〇【二四】年【5】月【29】日	
第 1 页 共 27 页	

房屋租赁协议

出租人 (以下称“甲方”) : 深圳市蛇口新时代置业管理有限公司

通讯地址: 深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场1楼

邮政编码: 518067 电子信箱 Email: _____

联系电话: 0755-2681 1872 传真号码: 0755-2681 8300

承租人 (以下称“乙方”) : 深圳招商建设管理有限公司

通讯地址 (如无乙方另行通知, 则乙方通讯地址包括本协议出租房屋地址) :

深圳市南山区太子路一号新时代广场32楼ALJK1单元

邮政编码: 518067 电子信箱 Email: xutao07@cmhk.com/

联系电话: 15815530548 传真号码: _____

[☒] 统一社会信用代码: 91440300MADDAT1F5H

(甲方和乙方以下单称为“一方”, 合称为“双方”)

甲乙双方经友好协商签订本《房屋租赁协议》(以下简称“本协议”), 双方自愿遵守执行。本协议第一部分商业条款内容、本协议第二部分正文及附件为不可分割的整体, 构成对双方有约束力的整体协议。甲、乙双方对本协议之所有条款均已充分注意并详细了解双方权利和义务, 特别是对违约责任承担, 乙方亦有足够预见, 甲方已根据乙方的需要对相关条款进行解释和说明。双方均认为本协议已反映其真实意思。

第一部分 商业条款

1 租赁标的物信息

1.1 甲乙双方同意按照本协议载明的条款和条件将甲方所有的或享有使用权的位于深圳市南山区新时代广场大厦/32楼ALJK1单元(以下简称“出租房屋”或“房屋”或“租赁标的物”)出租予乙方。

1.2 [☒] 竣工测绘报告已出的项目: 出租房屋建筑面积为 935.33 平方米 (包括公共面积的分摊)。

1.3 出租房屋规划用途为 办公 用途, 乙方承租本出租房屋用于 办公 用途。

2 租期

2.1 [☒] 在营项目: 本协议约定的租赁期限为 3 年, 从 2024 年 04 月 16 日至 2027 年 04 月 15 止, 包括首尾两天。

2.2 甲方同意给予乙方 [☒] 个月 [☐] 天的装修期 (具体时段详见本部分第 3.1 条)。

2.3 装修期在约定的租赁期限内。

3 租金

3.1 在本协议约定的租期内, 出租房屋每年的月租金 (租金含增值税, 增值税率为【5】%; 但租金不含物业管理费、房屋本体维修基金、空调费、水费、电费、电视费、通讯费、燃气费、网络使用费及乙方使用期间自行发生的其他费用), 详列如下:

3. 《合规及廉洁交易承诺函》
4. 《房屋租赁安全生产管理协议》
5. 《绿色租赁公约》

本协议双方的正式授权代表于下述日期签订本协议，以昭信守。

甲方（签章）：

法定代表人/授权代表：

联系电话：

日期：2024年5月24日

乙方（签章）：

法定代表人/授权代表：

联系电话：

日期：2024年6月16日



Handwritten signature of the甲方 representative.



(2) 投标人同类工程业绩一览表

投标人同类工程业绩一览表

序号	项目名称	合同服务范围	合同额 (万元)	合同签订时 间日期	备注
1	R24009 地块项目	全过程代建+代 销	3900	2025. 3. 28	
2	东莞滨海湾新区精密 智造科创园邻里中心 项目	全过程代建	591. 33	2024. 8. 8	
3	合肥市庐阳区安徽外 运仓库项目	全过程代建	54	2024. 10. 15	
4	2025 年招商仁和人寿 总部办公楼室内精装 修项目	全过程代建	67	2025. 3	
5	西安浐灞国际港陆港 第四学校项目	项目管理	676. 2	2024. 12. 12	

注：按《资信标要求一览表》提供相关证明材料。

1) R24009 地块项目全过程代建

中标通知书

深圳招商建设管理有限公司：

R24009 地块项目全过程代建（项目编号：HSNT202503），
按照公平、公正、择优的原则，经评审，最后确定你单位为中标
单位。中标费率：3%。

请你单位按照《中华人民共和国民法典》、招标文件、投标
文件及相关规定，及时与采购单位签订合同。



南通美联置业有限公司
合同编号: 2025-1
项目名称: R24009-1

4-1

房地产项目开发委托管理合同书

(【R24009 地块】项目)



二〇二五年三月

委 托 方：南通天玖置业有限公司（以下简称甲方）
公司地址：江苏省南通市崇川区恒隆国际C座503室
法定代表人：王之王

受 托 方：深圳招商建设管理有限公司（以下简称乙方）
公司地址：广东省深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场32A
法定代表人：刘成

鉴于：

1. 甲方于2024年10月17日，获取了南通市国有建设用地使用权挂牌出让公告【通自然资规出告网[2024]第23号】地块编号为R24009地块国有土地使用权，并可进行房地产开发建设。

2. 乙方系具有良好的房地产开发经验、资源及品牌优势，拟与甲方合作对上述地块项目进行开发运营管理。

3. 甲方充分认可乙方在房地产开发建设领域的管理能力和经验，确定委托乙方全面负责上述地块项目开发建设的管理工作，乙方同意接受该项委托。

为此，甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，本着诚实信用、平等、自愿、互利等原则，经友好协商，签订本合同，以资遵守。

第一条 项目基本情况

1. 项目地点：崇川区通京大道东、紫荷路南（具体位置范围详见红线图，以下简称“本项目”或“项目地块”）。

2. 地块面积：48111.61平方米。

3. 土地现状与交付情况：【净地】【土地平整】【已交付】。

4. 主要规划建设指标：

项目用地规划用途为【居住用地】。

容积率【<1.48】，建筑密度【≤20.0%】，绿地率【≥35.0%】，规划总建筑面积约110000平方米，详见建设项目规划条件。

5. 建设内容和建设标准：

项目建设内容包括：小高层住宅、多层住宅、低层住宅、公共配套、其他。

文字、乙方品牌 logo 图形以及以乙方品牌 logo 为主体的标志图形（详见品牌使用管理和维护协议）。

第三条 委托服务范围

1. 全过程管理：根据甲方要求，承担项目全过程委托开发管理职责，包括但不限于前期管理工作、设计管理、工程管理、成本管理、招投标管理（具体招标制度及流程以招标人管理制度及审批流程为准）、档案管理、竣工验收和交付管理、工程竣工结算管理、客户服务及房产保修管理、前期物业管理、人力资源管理、行政管理、配合财务管理等。

2. 品牌授权：授权该项目使用“招商建管”品牌（包括但不限于品牌字样、品牌文字、品牌图形等具体以品牌使用管理和维护协议为准）。

3. 营销：提供项目全过程营销工作并利用乙方自身的品牌影响力促进项目的营销工作，营销工作包括但不限于项目策划推广、案场运维、自拓渠道、销售设施搭建、人员薪酬、销售模式、房屋及车位交付等。

第四条 委托服务要求

（一）前期管理工作

对项目的运营思路和方案进行统筹规划，乙方负责办理项目开发建设所需的具体审批和申领项目建设及销售许可等手续，完成本项目方案，负责方案阶段的报批、汇报、各类评审等技术服务工作。

（二）设计管理

根据项目类型和实际情况负责各阶段设计单位（包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等）的设计管理工作，把控设计进度及设计成果质量。

（三）招采管理

拟定招标方案，经甲方审核确认后按照甲方招采制度实施招采工作。

（四）成本管理

制订合理的项目成本管理目标，经甲方审核确认后在项目开发建设全过程中实行有效的成本管理。

（五）工程管理

统筹管理项目参建单位，全面管理项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等，承担项目的工程质量管理 and 安全生产管理主体责任，及时收集、汇编工程档案资料；乙方应严格履行建设程序，按规定办理施工许可等手续，建立质量安全责任制，加强

代建管理费用是指在本项目中甲方为获得项目的代建管理服务而支付的费用，供乙方包干使用。包括但不限于项目开发建设、综合管理等所需的乙方委派项目管理人员（即前期报批报建、工程、设计、成本、采购、人事、行政、财务、营销总监、销售经理、策划经理、档案等管理人员）的工资及奖金、社会保险及公积金、商业保险、差旅、通讯费用、办公费用（含办公家具、办公电脑、打印机及相关消耗品，以及视频会议系统购置安装及使用费，项目管理人员的公务用车车辆使用费等）、管理费用、考察费用、学习培训费用、行政费用、业务招待费及专家评审费、因本项目产生的审计费用（不包含工程、财务、税务审计费）、管理性的咨询服务费等全部费用。

品牌使用、第三方飞行检查等费用包含在代建管理费用中，不再另行支付。

1. 代建管理费用的组成与计取：

代建管理费用由基本服务费和考核服务费组成。本项目约定的总投资额包括：土地成本、前期费、工程成本，不含期间费用、税金及附加等其他费用（详见合同附件三），总投资额的计算时间截止日期为合同管理期限。

1.1 代建管理基本服务费支付方式：

代建管理基本服务费按项目总投资额暂估【13】亿元*代建管理基本服务费费率【3.0】%计取，合计含税金额 3900 万元，不含税金额 3679.2453 万元，税额 220.7547 万元，增值税税率为 6%（若因国家税收政策调整，税率按调整后税率执行）。最终结算时，代建管理基本服务费的费率固定包干，具体支付如下：

（1）首期预付费用由甲方在签订委托管理合同 15 日内甲方支付固定金额贰佰万元（同时乙方提供对应金额的预付款保函）。首期预付费用在项目节点(b)付款时扣除。

（2）基本管理费（用于人员费用的部分）在签订委托管理合同且乙方的项目管理团队到岗后按月支付，40万/月，在项目节点(a)到(g)付款时核算扣减。

按照项目工程进度节点（以取得相关证照时间为准，若无证照，则以监理或相关确认报告为准）及比例支付：

（a）取得施工许可证后 20 个工作日内支付预估代建管理基本服务费总额的【15%】；

（b）取得首批次预售许可证后 20 个工作日内支付预估代建管理基本服务费总额的【15%】（甲方同时退还已经收取的预付款银行保函）；

（c）所有主体结构经各方责任主体验收合格后 20 个工作日内支付预估代建管理基本服务费总额的【20%】；

(本页为《开发委托管理合同书》的签字盖章页，无正文)

甲方名称(公章):

法定代表人或授权代表:



乙方名称(公章):

法定代表人或授权代表:



Handwritten signature of the authorized representative of Party B.

签署日期: 2025年 3 月 28 日

2) 东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目代建服务合同

东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心
项目代建服务合同

项目名称：东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目全过程代建服务

项目地点：东莞滨海湾新区

合同编号：H212-03-20240808-01

委 托 人：东莞市海智投资发展有限公司

代 建 人：深圳招商建设管理有限公司

签订日期：2024年 8月 8日

合同协议书

委托人：东莞市海智投资发展有限公司

代建人：深圳招商建设管理有限公司

东莞市海智投资发展有限公司（以下简称“委托人”）为实施东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目全过程代建服务（项目名称），委托深圳招商建设管理有限公司（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协议。

一、项目概况

（一）项目名称：东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目全过程代建服务。

（二）建设规模及内容：项目用地面积16333平方米，总建筑面积99664平方米，容积率 ≤ 4.0 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，最大高度 ≤ 100 米，用地性质为R2，最终工程建设规模和投资规模以项目批复工程概算为准。

（三）项目建设地点：东莞滨海湾新区交椅湾板块

（四）项目使用单位：东莞市海智投资发展有限公司或其指定单位。

（五）投资估算金额：人民币（大写）项目总投资伍亿柒仟万元整（投资金额以最终批复的文件为准）（¥57000万元）。

代建人应在概算审定且全部设计文件完成后的14天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用金额控制在批复概算的100%以内。最大工程费用报告经委托人批准后，委托人和代建人签订最大工程费用协议，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办理完成资产移交（转固）、档案移交手续和缺陷责任管理期结束之日止的建设全过程代建统筹管理。包括在项目前期阶段，协助委托人办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续；在项目实施阶段，进行设计管理、招标、设备材料采购、施工建设管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、安全、进度、投资、合同、信息、档案等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续和竣工结算、移交使用单位和保修期等实施过程的建设管理工作，完成合同约定的代建工作全部内容。本项目代建人的管理工作包括但不限于以下内容：

（一）负责代建项目的全过程项目管理工作，是工程质量安全第一责任人，依法对工程管理过程承担全面责任，依法服从行业主管部门管理，依照行业主管部门要求落实相关工作，对建设工程消防设计、施工质量安全负首要责任。严格控制项目投资、质量和工期，建立完整的工程档案资料，并按相关要求进行归档；

（二）负责落实代建项目首席责任人及其他主要专业责任人（含前期工作负责人）的配备及到位，负责办理或协助办理项目实施过程中用地、规划、建设、环评、水保和消防等相关报建手续；负责项目前期工作研判及前期工作推进计划；

（三）负责做好代建项目信息沟通管理，将重要环节报告、项目管理台账、突发事件情况、相关部门处罚等主要信息报送委托人和相关主管部门；

（四）负责组织代建项目向政府部门前期工作报建报批相关文件的编制及申报，其中可行性研究报告、初步设计、概算、保证最大工程费用报告等文件需经委托人确认后方可申报，其余文件可直接申报，项目前期工作相关文件审核通过并取得批复方算完成；

（五）负责按法律法规规定的程序组织材料设备购买、工程及服务类招标采购工作，并将招标投标情况和中标通知书报委托人备案，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；

（六）负责管理现场签证和设计变更；

（七）严格执行基本建设财务管理制度，切实加强项目财务管理；协助委托人编制项目年度投资计划、预算资金使用计划和年度基建支出预算；对施工单位的资金拨付申请提出审核意见；定期向委托人和市发展改革委、财政等部门报送工程进度和资金使用情况；

（八）若代建项目购买了建筑工程质量潜在缺陷保险的，应当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；

（九）负责对代建项目进行风险管理，建立项目投资、进度和质量预警机制，发现预期风险及时向委托人和相关主管部门发出预警；

（十）负责组织工程中间验收，会同委托人组织竣（交）工验收，在工程质量缺陷责任期及保修期内行使建设单位的相关权责，对工程质量实行终身责任制；

（十一）项目竣工投入使用或试运行合格后，代建人应当督促承包单位在3个月内递交竣工结算报告及完整的结算资料，代建人初步审核后，报委托人审核，按规定报相关部门评审；完成结算审核后代建人应及时编报项目竣工财务决算报财政部门审核；工程竣工验收合格后，代建人应按照国家财政部门有关规定，及时办理资产交付使用手续，市财政局批复项目竣工财务决算后30日内，依据批复的竣工财务决算进行账务调整，并按照财政国库管理规定，将结余资金上缴国库；

（十二）在工程质量缺陷责任期及保修期内行使建设单位相关权责，主导完成工程交付使用，履行合同规定的维修保养责任；

（十三）协助委托人开展代建项目后评价工作；

（十四）代建合同约定的其他事项。

(9) 代建项目竣工财务决算提交时间：2029年6月30日；

以上时间均以委托人确定时间为准。

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）。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

代建管理费总额暂定为¥5,913,300.00元，大写人民币伍佰玖拾壹万叁仟叁佰元整，不含税价金额为¥5,578,584.91元，增值税专用发票税率为6%，税费金额为¥334,715.09元，如遇国家调整税率政策调整，按保持合同价格条款中不含税金额不变的原则，税金根据税收政策调整，相应的含税金额进行调整）。

备注：计算公式为：含税金额=不含税金额（1+调整税后的税率），已执行的新的合同税率发生变化的，从乙方向甲方按新税率开具发票起调整。

最终代建管理费待项目概算批复后，以本项目批复工程总概算（扣除本项目如在代建过程中，需要代建人所履行的工作义务却未履行的对应费用）为计费基数，按《东莞市政府投资社会代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》规定的一般类项目取费标准的100%执行，再乘以中标服务收费系数进行计费。

工程总概算是指项目审批部门批准的项目总概算扣除土地征用、迁移补偿等为取得或租用土地使用权而发生的费用、另行委托铁路部门等其他单位组织实施的费用、以及代建管理费、建设单位管理费后的金额。

代建管理费结算价（不含奖励金）不得超过滨海湾管委会财审中心批复概算中的代建管理费（不含奖励金）。项目投资额最终批复后，代建管理费不再因项目投资规模的调整而调整，不再因人工、物价、税率、汇率、利率等因素的变动而调整。

本合同代建管理费指代建人完成全部代建管理工作所发生的全部费用及报酬，已包括代建人执行和完成本合同项下工作时，不能或缺的所有附带工作的费用，包括但不限于：工作人员工资、管理费、交通费、差旅费、会议费、培训费、通讯费、现场办公费用，但本合同代建管理费不包括奖励金费用，对于奖励金费用的具体支付条件、支付金额由双方另行协商。

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

(本页仅为盖章页)

委托人：东莞市海智投资发展有限公司



法定代表人（签字或盖章）

或

其委托代理人（签字或盖章）：



开户银行：/

开户名称：/

开户账号：/

签订日期：2024.8.8

签订地点：东莞市滨海湾新区

代建人：深圳招商建设管理有限公司



法定代表人（签字或盖章）

或

其委托代理人（签字或盖章）：



开户银行：招商银行股份有限公司深圳新时代支行

开户名称：深圳招商建设管理有限公司

开户账号：755971829610000

签订日期：2024.8.8

签订地点：东莞市滨海湾新区

3) 合肥市庐阳区安徽外运仓库项目委托代建管理协议

合肥市庐阳区安徽外运仓库项目
委托代建管理协议

合同编号: 202408

甲方(委托方): 安徽外运直属储运有限公司

乙方(受托方): 深圳招商建设管理有限公司

日期: 2024 年 10 月 15 日

委托代建管理协议

委托方：安徽外运直属储运有限公司

地址：安徽省合肥市庐阳区合瓦路 147 号

联系人：李元才

联系方式：0551-65551210

受托方：深圳招商建设管理有限公司

地址：深圳市南山区招商街道水湾社区太子路 1 号新时代广场 32A

联系人：徐得运

联系方式：15755135673

(以上委托方、受托方合称“双方”)

鉴于：

1. 委托方拥有庐阳区安徽外运仓库土地的土地使用权及地上建筑物所有权，并拟于本项目地块上进行【文创体验、办公、商业等】改造建设（简称“本项目”）。
2. 就本项目建设事项，委托方同意委托受托方进行代建管理。

现就委托方委托受托方进行本项目的开发建设全过程管理等事项，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，本着“互惠互利、优势互补”的原则，双方达成如下协议，以资共同遵守：

第 1 条 委托代建项目范围和内容

1.1 委托代建项目范围：

委托方拥有安徽外运仓库项目用地（以下简称“项目地块”）及地上建筑物。项目地块位于庐阳区临泉路北侧、合瓦路西侧，项目地块总用地面积约【9560 m²】，现有建筑面积【5383 m²】，拟改造后建筑面积约为【8612.4 m²】（以最终设计方案为准），主要建设内容包括4栋现状建筑物的重建及1栋4层办公室的改造等。

1.2 委托代建管理的内容：

1.2.1 本项目严格按照国家相关法律法规和招商局集团有限公司相关制度要求的项目开发（或改造）模式和流程进行，开发建设及管理所涉及的相关工作（包括但不限于地质勘察、规划设计、造价咨询、项目施工承包单位的确定和配合、报批报建、招标采购、合同评审、成本控制、财务管理、施工管理、安全管理、档案管理、竣工验收及结算等），由受托方负责组织开展相关工作。双方成立联合工作组，共同负责项目推进。

1.2.2 项目建设期间，项目的日常管理由受托方负责，委托方有权对项目的日常管理事项进行监督。受托方在组织安排施工计划、合同评审、付款申请、工程各节点验收等环节应事前与委托方沟通确认，并提供受托方确定的团队决策专业意见，此后由委托方依据前述信息资料组织履行相关审批流程。

1.2.3 本项目包括但不限于设计费用、建设工程费用、采购费等为完成本项目建设所需的全部费用，均由委托方负责投入；受托方不承担任何资金投入义务。

1.2.4 本项目由受托方协助委托方完成工程的报批报建申报事宜。

第 2 条 委托代建管理期间及费用

2.1 委托代建管理期间：自【本协议生效】之日起至【本项目工程竣工验收合格

且缺陷责任期满两年】之日结束。

2.2 代建管理费用：本项目代建管理费用按照项目总建安成本（含税）的【2】%收取，项目总建安成本金额暂计大写贰仟柒佰万元（小写¥27000000）元（含税），代建管理费用暂计且不超过大写伍拾肆万元（小写¥540000）元（含税）。

本项目按照以下节点达成后，受托方向委托方提供付款申请且提供合格增值税专用发票（税率6%），委托方收到后由委托方按代建管理费相应比例支付至受托方账户。

序号	节点（依据双方确认的节点进行支付切分）	支付比例
1	签订本协议后 5 个工作日	支付【10】%
2	获取施工证后 5 个工作日	支付【10】%
3	该项目建筑工程主体结构完成后 5 个工作日	支付【40】%
4	取得五方责任主体签字盖章《工程竣工验收报告》通过后 5 个工作日	支付【37】%
5	两年缺陷责任期满后 5 个工作日	支付【3】%

2.3 受托方指定收款账户如下：

账户名：深圳招商建设管理有限公司
开户行：招商银行股份有限公司深圳新时代支行
账号：755971829610000

第 3 条 委托代建管理目标

3.1 进度管理目标

3.1.1 本项目总工期为自招采确定所有施工中标单位起 180 个自然日。本项目具体的项目实施计划及工程进度安排表由委托方与受托方另行协商确定，各类事项

委托方联系方式: 0551-65551210

委托方地址: 安徽省合肥市庐阳区合瓦路 147 号

受托方联系人: 徐得运

受托方联系方式: 15755135673

受托方地址: 深圳市南山区招商街道水湾社区太子路 1 号新时代广场 32A

(以下无正文)

甲方 (委托方):

法定代表人或授权代表:



乙方 (受托方):

法定代表人或授权代表:



签订日期 2024 年 10 月 15 日

4) 2025 年招商仁和人寿总部办公楼室内精装修项目

2025 年招商仁和人寿
总部办公楼室内精装修项目

代建服务合同

委托人：招商局仁和人寿保险股份有限公司

代建人：深圳招商建设管理有限公司

签约时间：二〇二五年 叁 月

本合同于2025年3月 日签订于深圳

委托人：招商局仁和人寿保险股份有限公司（以下简称“委托人”）

住所：深圳市前海深港现代服务业合作区七开发单元 02、04 街坊前海嘉里商务中心 T8 栋 6-8 层

代建人：深圳招商建设管理有限公司（以下简称“代建人”）

住所：深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场32楼

本合同各方遵循自愿、平等和诚信原则，就代建人按照本合同约定完成委托人位于深圳市前海自贸区临海大道与公正北一街交界处东侧信义科技大厦 3#办公楼的精装修项目代建服务工作等事宜，友好协商一致，依法签订本合同。

第一条 词语定义、适用的法律法规、语言

1.1 在本合同中，除非根据上下文应另作解释，下列术语应具有如下含义：

（1）“项目”：指招商局仁和人寿前海总部办公楼室内精装修（以下简称“项目”或“本项目”）。

（2）“工程”：指本项目建设前期工作、设计、监理、成本、采购、施工（室内精装修）、竣工验收，又称“代建工程”。

（3）“单位工程”：指具有某项独立功能的工程单元，是代建工程的组成部分，即办公楼工程。

（4）“委托人”：指负责项目投资、提出项目建设以及使用功能需求，在项目竣工验收合格后接收项目并对项目享有所有权，对项目对外租赁部分享有受益权的单位，本合同的委托人为“招商局仁和人寿保险股份有限公司”，又称“项目公司”。

（5）“代建人”：指按照委托人提出的项目建设目标以及使用功能需求进

报备委托人。委托人有否决权，认为项目部人员不合适的可以要求更换。

3.3 委托人委派相关人员可与项目部团队共同实施项目管理工作。

第四条 合同和印章管理

4.1 项目开发建设过程中所涉及的各类合同，参照代建人合同审批程序，由代建人和委托人在过程中交叉会签。合同由代建人负责起草、谈判和拟定，并经委托人确认后，以代建人与第三方作为合同主体进行签订。

4.2 合同签订后，由项目部负责合同履行过程中的管理，保证项目得以顺利实施。但当与第三方的合同履行过程中有任何争议或纠纷产生时，在未经委托人同意（包括书面或邮件）的情况下不得代表委托人确认其他第三方的任何履约行为或代表委托人对其他第三方做出任何承诺，除非代建人所为系在争议或纠纷发生后另行获得委托人相应授权范围内。

第五条 代建人服务范围和工作目标

5.1 代建人服务范围

（1）代建人应当依据法律、法规及有关技术标准、规范和本合同约定，在委托人授权的范围内主导完成项目方案设计、专业工程施工图设计、材料设备选型、工程招标、工程建设、组织验收移交等工作。

（2）代建人应在委托人授权范围内负责项目建设过程的相关工作，包括但不限于项目各项报建报批、设计、成本、采购、施工、竣工验收、工程结算、工程档案移交、保修等，并主导对工程项目进行质量、进度、合同、信息、安全等方面的全过程监督把控。

5.2 项目进度

项目建设期结合委托人前期沟通情况分两个阶段实施，第一阶段为 2025 年 2 月 5 日至 2025 年 8 月 30 日，完成设计单位招标并出具精装修方案和施工图，完成精装修施工单位的招标及合同签订，完成精装修施工、验收及移交（其中 2025 年 7 月 30 日工程施工完工）；第二阶段为 2025 年 8 月 31 日至 2025 年 12 月 31 日，完成项目结算。代建人需在约定时间内完成本项目所有

6.2 合同生效后,由代建人参照招商建管及其上级单位的招采流程主导实施工程招标工作并由代建人与第三方订立项目建设的各类合同,该等第三方包括但不限于前期配套,设计、咨询、监理、施工、设备和材料供应单位等。代建人的招采工作必须满足招商局集团的合规要求。

6.3 委托人授权代建人按照委托人、代建人与设计、监理、咨询、施工、设备和材料供应单位等第三方订立的关于项目建设的各类合同约定进行全面管理,包括不限于工程的质量、安全、工期、造价等,切实保障工程质量、工程进度和施工安全,严格控制工程造价,确保各工程项目如期开工,并按期交付使用。

6.4 代建人负责办理本项目所有报批报建手续,该等手续办理过程中所产生政府规费由委托人承担。委托人应配合代建人完成报批报建手续的办理,如因委托人或土地性质、规划等非代建人原因,导致本项目报批报建手续无法完成,代建人不承担违约责任,委托人仍应依据本协议支付相应代建服务费及第三方相应款项。

第七条 代建服务期限

根据委托人要求,本项目的代建服务期限从代建合同签订之日起,至项目代建工程通过工程综合竣工验收合格止。为免歧义,若非因代建人原因导致代建服务期限延长的,代建人不承担违约责任。

第八条 代建服务费及支付方式

8.1 项目投资估算

项目总投资:本项目总投资为人民币 1400 万元(含税,含代建费),组成详见附件一,未经委托人同意不得突破该投资金额。

8.1 代建服务费

代建服务费总额项目总投资的 5%,预估不超过 670000 元,大写人民币柒拾万元整,不含税价金额为 632075.47 元,增值税专用发票税率为 6%,税费金额为 37924.53 元,如遇国家调整税率政策调整,按保持合同价格条款中不含税金额不变的原则,税金根据税收政策调整,相应的含税金额进行调整。若本项目总

2.廉洁合作协议书

3.其他附件

委托人：（签章）招商局仁和人寿保险股份有限公司

法定代表人：

伟黄
印志



代建人：（签章）深圳招商建设管理有限公司

法定代表人：

刘成



5) 西安浐灞国际港陆港第四学校项目

西安浐灞国际港陆港第四学校项目管理
服务合同



委 托 人: 西安港置业有限公司

受 托 人: 深圳招商建设管理有限公司

签订日期: 2024年 12月 12日



委托人: 西安港置业有限公司 (以下简称“甲方”)

受托人: 深圳招商建设管理有限公司 (以下简称“乙方”)

为充分发挥专业优势,提高投资及建设效益,保证 西安浐灞国际港陆港第四学校项目管理顺利实施。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等相关法律法规,甲方委托乙方对该项目进行工程管理服务。经双方协商一致,签订本协议。

第一条 词语定义

下列词语,除本协议或本协议的补充文件另有专门约定并以书面形式表现或记载,则具有如下的定义或应按以下的意思解释。

- 1、项目:是指甲方委托乙方实施建设项目的工程管理服务。
- 2、委托方:是指承担投资责任并委托工程管理服务任务的一方。
- 3、受托方:是指按照本协议约定接受甲方委托,承担受托工程管理人职责并组织建设工程管理的一方。
- 4、参建单位:是指通过招标等方式选择确定的承担本项目勘察、设计、检测、施工、监理、材料和设备供应及安装、工程预结算及评审等工作并具备相应资质的单位。
- 5、工程建设:是指本项目勘察、设计、监理、工程发包、建设施工过程及竣工验收、结算等工作。
- 6、投资估算:是指经政府相关部门批准的项目投资总额。
- 7、招标上限价(预算价):是指依据《陕西省建设工程工程量清单计价规则》及相关计价依据,按照工程量清单计价模式计算的对招标工程限定的最高造价,或者按照有关计价标准以及市场行情等确定的工程、货物、服务的合理价格。

第二条 项目概况

- 1、项目名称:西安浐灞国际港陆港第四学校项目管理。
- 2、项目位置:项目位于西安浐灞国际港内。
- 3、建设内容及规模:西安浐灞国际港陆港第四学校占地约 91 亩,总建筑面积约 10.987 万 m²。包含小学教学楼、中学教学楼、教学综合楼、初中配套楼、小学配套楼、中学宿舍综合楼、地下车库和风雨操场等。
- 4、招标范围:包括项目前期事项和外部协调管理、建设过程及保修阶段组织和管理等。

第三条 项目工期、工程质量、投资控制、安全控制目标、施工工期

- 1、工程质量:符合国家质量验收合格标准,且一次验收合格。
- 2、投资控制:不超过经批准的初步设计概算。
- 3、安全控制目标:达到五无标准(无死亡、无重伤、无火灾、无中毒、无坍塌),且轻伤事故率小于 0.3%,无重大安全责任事故,保证邻近建筑及市政设施的安全及正常使用。不发生对甲方形象、社会形象造成重大负面影响的安全生产事件。
- 4、施工工期:各项任务时间节点和具体开、竣工日期以双方书面确认的时间为准,由乙方协

助甲方负责办理本项目的各项前期手续。

第四条 委托管理工作范围

甲方委托乙方进行项目管理服务，乙方承担的项目管理服务包括但不仅限于以下内容：

1、前期事项

1.1 协助甲方办理前期手续(包括施工图审查、地勘、桩基检测、材料检测、土壤污染调查、测绘、沉降观测、地基检测、质量监督、节能、交通、土地、规划、环评、能评、建审等)，费用由甲方承担。

1.2 负责组织设计单位进行施工图设计及工程施工、监理、采购安装调试运行等项目建设管理总体工作。

1.3 协助或配合甲方进行项目建设前期阶段临时用水、用电、进场道路、场地平整、苗木迁移等工作的组织管理。

1.4 在甲方的授权下，按照甲方的招标采购要求，负责项目招标采购工作的组织与实施。

1.5 协助或配合甲方办理市政各接口（包括雨污水、中水、供水、供电、通讯、道路、绿化、环卫环保等）方案审批及接用手续，费用由甲方承担。

1.6 对项目进行风险管理：提供风险的确定、分析、识别、评价、应对、效果评价和改进，以及未来风险预警等专业服务。

2、建设过程组织和管理

2.1 负责根据工程建设计划、甲方要求以及项目实际情况编制项目管理工作计划，组织项目项目管理服务各项工作，编制年度资金需求计划并审核工程建设计划。

2.2 负责制定项目现场管理制度，协调各方关系，按照批准的建设规模、建设内容、建设标准、建设周期和投资金额，组织各参建单位有序施工，保证工程质量、进度、安全、文明、环保及投资控制目标的顺利实现。

2.3 在甲方授权下负责工程进度款初步审核，办理进度款支付手续；按甲方工作制度等相关要求，组织完成材料设备的认质认价程序。

2.4 负责组织工程的中间验收和竣工验收，配合甲方办理竣工验收合格备案手续，并向甲方办理项目移交，在项目移交前负责组织各参建单位进行前期成品保护管理。

2.5 负责组织竣工结算资料的收集、整理、初审、报送，协助甲方完成竣工结算各级审核。

2.6 负责收集整理工程档案资料，在项目建成后将工程档案及相关资料向甲方和有关部门移交，并办理有关备案手续。

2.7 在甲方授权下，乙方根据甲方变更签证管理相关办法及现场实际，对施工过程中的变更、签证进行审核并办理相关手续。

3、工程保修

在质量保修期间，协调施工单位对项目质量缺陷的整改、质量问题的修复、质量事故的抢修与处理。

甲方的义务，实现建设目标。

5、负责对项目成本进行分析和总结，对各项经济指标进行整理分析等工作。负责代表甲方根据批复的设计概算对项目进行投资控制，采取必要措施或提出合理化建议，对于超出投资控制的事项应及时预警并报甲方审核。

6、负责对项目管理服务工作提出实施方案，统筹安排有关工作；对资金使用、手续办理等事项提出计划或建议；定期向甲方报告项目进展情况，重大事项应报甲方审批。

7、负责按照施工工期要求，编制项目管理进度总体计划及资金安排计划并报甲方审定。按批准的项目管理进度计划实施项目管理服务工作，推进项目如期建成。

8、负责组织工程实施过程中分部分项工程验收，包括隐蔽工程和各类材料、设备的验收工作。对与本工程相关的施工方案报甲方审定后组织实施。

9、负责施工现场全面管理工作，定期组织召开工程例会，对参建单位的违规违约行为及时予以纠正，并有权根据合同约定和甲方规章制度进行处罚。负责组织各参建单位根据有关规定做好安全文明施工和治污减霾等环境保护工作，根据甲方安排做好迎检工作。

10、负责项目建设过程中各参建单位的建设手续技术资料、工程档案资料、竣工结算资料的检查、收集、整理，审查其真实性和完整性，并组织各参建单位向甲方及档案管理单位移交。

11、在甲方授权范围内代表甲方办理有关项目手续，参加与项目有关的会议、活动，并在协议约定的范围内发表意见。有权根据工程实际情况提出签证、变更事项，有权对重大材料设备的品牌档次及招标采购提出建议。

12、项目管理服务过程中若发生安全、质量及其他事故时，乙方应做好事故处理及善后工作，并及时通知甲方。

13、乙方在合同履行期间的工作最终应以书面形式形成服务资料，在竣工结算前移交档案管理机构。

第七条 项目管理服务费

1、项目管理服务费暂定总价（大写）：陆佰柒拾陆万贰仟元整（¥6762000.00元），其中不含税金额为（¥6379245.28元），税率6%，税额（¥382754.72元），项目管理服务费折算费率：0.98%。

2、项目管理服务费折算费率不做任何调整，本项目结算时，项目管理服务费结算金额按本项目最终经审定的工程建筑安装工程费、施工图设计费、监理费之和乘以项目管理服务费折算费率计取。

本合同约定不含税价格不因国家税率变化而变化，若在合同履行期间，国家的税率调整，则不含税价不变，价税合计（总价）相应调整，以开具发票的时间为准。

3、支付方式：

3.1 每月的25日前，乙方向甲方提交经审核确认的本月已完成费用总额（施工图设计费+建安费+监理费），甲方按本月实际审定支付工程进度款×项目管理服务费费率向乙方支付项目管

3.3 协议签订后,实际情况发生变化,使得乙方不能全部或部分履行项目建设管理业务时,乙方应当立即通知甲方。

3.4 本协议履行过程中,甲方有权按照实际情况的需要做出变更、暂停、中止或终止部分工程的决定,甲方应及时将该决定通知乙方。

3.5 乙方应无条件服从甲方和遵守甲方发布的各项管理制度和流程,甲方有权根据相应管理办法及制度对乙方进行相应处罚。

第十条 争议解决

1、本协议在履行过程中如果发生争议,双方应本着相互理解、相互支持、紧密配合的态度积极协商解决。

2、争议或纠纷无法协商一致时,双方同意向项目所在地人民法院提起诉讼解决。

第十一条 附则

1、本协议附件及本协议的补充、修改或变更文本均为本协议的有效组成部分,与本协议具有同等法律效力。

2、本协议未尽事宜,双方协商后另行签订补充协议,补充协议与本协议具有同等法律效力。

3、在委托期间,双方可以定期或不定期的召开由双方相关人员参加的例会,会议记录在双方签章后可以视为本协议的补充文件,与本协议具有同等法律效力。

4、本协议一式拾贰份,双方各执正本壹份、副本伍份,具有同等法律效力。

附件 1: 项目管理机构人员配备表

附件 2: 项目管理人员廉洁自律承诺书

附件 3: 保密协议

附件 4: 项目管理违约形式与责任认定考核表

(以下无正文)

委托方: 西安港置业有限公司



法定代表人或
委托代理人:



日期: 年 月 日

受托方: 深圳怡商建设管理有限公司



法定代表人或
委托代理人:



日期: 年 月 日

(3) 拟投入的项目负责人基本情况表

拟投入的项目负责人基本情况表

姓名	詹彦	性别	男	出生年月	1987.8
学历	本科	学位	学士	所学专业	电气工程及其自动化
职务	深圳片区负责人		何专业何职称	电气工程高级工程师	
执业注册资格	/		执业注册资格证书编号	/	
项目负责人近 5 年负责的同类工程情况					
序号	项目名称	合同服务范围	合同额 (万元)	合同签订 时间日期	备注
1	四海公园景观提升工程 项目代建	全过程代建	464.85	2018.11.9	竣工日期: 2020.9.30
2	南山区茶光工业区升级 改造项目一期	全过程代建	7500	2017.9.4	竣工日期: 2021.7.4
3	太子湾学校西校区项目	全过程代建	2019.1554	2017.2.11	竣工日期: 2023.7.28

注：按《资信标要求一览表》提供相关证明材料。

1) 四海公园景观提升工程项目代建

2018-0350

建设项目代建合同

项目名称：四海公园景观提升工程项目代建

委托人：深圳市南山区城市管理局

代建人：深圳招商房地产有限公司



建设项目代建合同

甲方：深圳市南山区城市管理局

法定代表人：张玉庆

乙方：深圳招商房地产有限公司

法定代表人：许永军

根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》等相关法律、法规，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致，签订本协议。

一、项目概况

（一）项目名称：四海公园景观提升工程项目代建。

（二）项目情况介绍：

占地总面积 14.1 万平方米，其中水体面积约 4 万平方米，总投资估算暂定为 15495 万元，四海公园位于南山区蛇口公园路东侧，爱榕路西侧；属于全开放社区公园。北临育才二中，南接工业七路。对公园进行整体提升，改造原有老化园路、配套设施、建筑、植物等，加固维修“盖世金牛”，并对水体进行净化处理。

（三）项目总投资：

本项目暂定项目总投资估算价为人民币 15495 万元，本项目投资控制目标为：各分项目工程竣工决算价款不得超过对应项目批复的工程概算。

二、委托代建范围与内容

（一）代建范围：

乙方根据甲方提出的代建项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责本代建合同签订之日起至移交给甲方使用前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的建设管理工作以及相关税费缴纳和甲方要求承办的其他工作。建设工程中必须办理的相关手续、设计审核及优化、分项工程深化设计、施工（含主体施工及精装修、室外景观等）、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作以及双方约定的其它工作内容。

（二）代建内容：

自本代建合同签订之日起至移交给甲方使用前的全部工程建设管理工作。建设期间乙方代行项目法人职责（包括但不限于建设全过程管理及相关手续申报）。

1. 方案和施工图设计：对现有的方案进行优化和深化，并对施工图设计进行把关。

2. 招标：组织编制标底，完成施工、监理等招标，并完成合同的签署和管理。

3. 施工管理：对项目建设实施全过程管理，如质量、安全、进度、成本等。代建合同签订前，甲方已完成招标或政府采购

六、代建管理费及支付

（一）代建管理费

1. 合同价暂定为（大写）：人民币肆佰陆拾肆万捌仟伍佰元

5

整，（小写）¥：4648500 元（以项目投资估算 15495 万元为基数，乘以乙方承诺代建费率 3% 计取）。

附加工作报酬计算方法：/

额外工作报酬计算方法：/

2. 本合同为项目代建合同，合同结算价以不含代建管理费的最终项目决算总价款，乘以代建人承诺费率 3% 计取，最终以政府认定的审核机构的审定结果为准。

3. 如项目审定的工程决算审定价未超过项目概算价款时，将以审定价款作为项目最终工程决算价款。

（二）代建管理费的支付：

1. 乙方应在签订合同后 30 个工作日内向甲方提交履约担保，担保金额为代建管理费的 10%，担保形式为由银行出具的保函。

2. 在项目代建合同签订后的一个月内，甲方按合同价的 30% 支付预付款。工程开工后支付至概算批复的代建管理费的 50%，工程竣工验收后支付至概算批复的代建管理费的 85%，项目竣工决算后，支付至审定代建费的 97%，余款 3% 在项目交付之日起届满两年后 30 天内、无质量问题或存在的质量问题已维修完毕后，一次性无息支付给乙方。

十二、其他约定

(一) 在项目建设过程中,乙方有权根据工程条件变化(地质、水文、不可抗力等)进行工程变更,但需按照政府相关程序办理相关审批流程。

(二) 项目竣工验收后一个月内甲方应完成管理权的接收,若超期默认甲方已接受管理权。

(三) 项目竣工验收完成之日起,甲方需协助乙方在六个月内完成本项目结算工作。

甲方(公章):



法定代表人

或委托代理人(签字):

2018年11月9日

乙方(公章):



法定代表人

或委托代理人(签字):

2018年11月9日

市政基础设施工程

建设工程竣工验收报告

工程名称： 四海公园提升改造项目

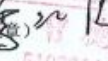
建设单位（公章）： 深圳市南山区城市管理和综合执法局

代建单位（公章）： 深圳招商房地产有限公司

竣工验收日期： 2020年09月30日

发出日期： 2020年09月30日

市政基础设施工程

工程完成情况	工程已按设计图纸及合同约定完成。			
工程质量情况	土建	工程质量符合设计及施工验收规范要求，验收合格。		
	设备安装	工程质量符合设计及施工验收规范要求，验收合格。		
工程未达到使用功能的部位(范围)	  			
参加验收单位意见	建设单位	代建单位	监理单位	施工单位
	 (公章) 项目负责人:  年 月 日	 (公章) 项目负责人:  年 月 日	 (公章) 总监理工程师:  (执业资格签章) 2020年9月30日	 (公章) 项目负责人:  (执业资格签章) 2020年9月30日
	接收单位	分包单位	设计单位	勘察单位
	(公章) 签名:	(公章) 项目负责人: (执业资格签章)	 (公章) 项目负责人:  (执业资格签章)	 (公章) 项目负责人:  (执业资格签章)

2) 南山区茶光工业区升级改造项目一期

深圳市南山区茶光工业区升级改造项目

一期

代建合同

委托人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

代建人：深圳招商房地产有限公司

建设项目代建合同协议书

项目名称：深圳市南山区茶光工业区升级改造项目一期

项目委托人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

项目代建人：深圳招商房地产有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标管理条例》及其它有关法律法规，为保证代建项目的顺利实施，充分发挥投资效益，严格控制投资概算，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人、代建人双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：深圳市南山区茶光工业区升级改造项目一期

2. 项目总投资：暂定 250000 万元

3. 建设地点：深圳市南山区西丽街道茶光工业区园区

4. 建设规模：本项目位于南山区西丽片区，沙河西路和茶光路交界处西北角。北接西丽中心区，东临沙河西路，西侧与留仙洞总部基地距离仅隔 300m，北接西丽大学城，南启南山科技园。项目驻地东西长约 300m，南北长约 200m，占地面积为 44429.38 m²，总建筑面积为 423399.30 m²（其中计容建筑面积为 3223643.20 m²）。建筑地上最高三十二层，负三层至负二层为机动车停车库和设备房（层高 3.9），负一层除机动车停车位及设备房之外，东侧及南侧设置有产业研发用房和地铁通道预留空洞，西北跟东北侧设置有自行车停车位。一层为商业裙楼，层高 5.1m，二层为连接一层跟二层以上各层的平台层，三层至三十二层主要为产业研发用房、创新型产业用房及宿舍。

5. 建设内容：本项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作，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相关税费缴纳和委托人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手续、设计审核及优化、分项工程深化设计、施工（含主体施工、二次装修、室外景观等）、BIM管理、监理、咨询、采购、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，具体包括：

- （1）根据项目要求，办理工程报建、报批工作；
- （2）制定建设计划，做好主要节点工期的控制；
- （3）对委托人选定的设计单位出具的施工图进行审核及优化；
- （4）依法招标或选择施工（含主体施工、二次装修、室外景观等）、监理、咨询、检测、监测、以及认为需要的其他专业团队等单位，代建人以自己名义与上述单位签订合同；
- （5）在实施过程中进行全面管理工作，包括：质量、安全、进度、投资、风险、安全文明施工等；
- （6）及时与委托人沟通，确保工程开支不超过委托人上级主管单位审批同意的投资限额；
- （7）组织工程验收和移交，并办理备案等；
- （8）负责规划验收，协助办理产权登记等；
- （9）根据档案管理的有关规定，须满足深圳市、区档案馆及招标方（业主）各类相关资料归档的要求，整理并分别完整移交市档案馆和招标方，取得相应的移交证明书。
- （10）为保证工程的顺利进行，应同相关部门单位沟通，取得相关部门单位的同意；
- （11）负责本项目与审计部门的结（决）算审计工作；
- （12）委托人为项目顺利推进要求代建人进行的其他相关工作。

建设标准：A座甲级写字楼（商务办公），BEF座产业办公，C座宿舍，D座酒店式公寓。

绿色建筑标准：A座为绿建二星和LEED金级预认证，BCDEF为绿建一星。都需要做海绵城市。

二、代建项目管理范围和内容

■全过程代建：包括以下（一）～（八），其中委托人已完成及办理的除外。

□前期阶段代建：包括以下（一、二）。

□实施阶段代建：包括以下（三）～（八）。

（一）项目策划、决策

1、负责组织可行性研究报告、法定图则修改、环境影响评价、地质灾害评估、交通专项规划研究、投资估算、初步设计及概算的编制，完成相关的报批手续（项目立项由政府相关部门完成）。

（二）项目前期准备阶段

2、负责建设范围内现状建筑物和构筑物的清理工作，以及相关拆迁纠纷的处理（委托街道办办理的除外）。

3、负责办理土地登记、公共配套设施等手续报批工作和管理协调。负责组织本项目规划、勘察、设计的招标工作，选定勘察、设计等中标单位并与中标单位签订合同，进行本项目的勘察、设计管理工作。

4、负责办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、土地出让合同等相关用地手续；负责办理消防、人防、水保、排水、排污、供水、供电、煤气、交通、防雷、节能等（水电、园林、绿化和市政）等相关的审查、报批、报建手续。

上述1-4条内容，委托人已正在开展相关工作，代建合同签署后，代建人需协助委托人完成未完成的工作；同时视情况，委托人有权将未完成的工作移交代建人完成，代建人必须执行；代建单位必须配合委托人完成正在进行的优化和深

工程施工质量进行监督检查。

负责项目保修监督管理工作，编制项目保修方案，建立保修制度。

5、投资管理目标

项目投资控制在政府主管部门批复的项目概算之内。

6、环保管理目标

达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》铜级标准，优先使用绿色再生建材产品。

7、反腐倡廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：7500 万元人民币（以项目投资估算 250000 万元为基数，乘以中标费率 3%计取）¥：柒仟伍佰万元。

结算时代建管理费根据代建范围和内容，按代建商代建完成的工程结算总价款（不含代建费）的 3%计取，以委托方委托的咨询公司或造价站最终审定价为准。

五、本合同由以下文件组成

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件；
2. 委托代建合同书；
3. 合同补充条款；
4. 专用合同条款；
5. 通用合同条款；
6. 建设监管方案；
7. 中标通知书；
8. 描述代建项目的技术性文件；
9. 双方确认的会议纪要；

- 构成本合同的文件若存在歧义或不一致时,则按上述排列次序进行解释。

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

八、代建人承诺,遵守本合同中的各项约定,按照代建工作范围和内容,承担代建任务。

(以下无正文)

电话: 86227921

地址：深圳市南山区太子路75号

工程竣工验收报告

(建筑工程)

工程名称：____南山智谷产业园施工总承包工程____
验收时期：____2021年7月4日____
建设单位（盖章）：____深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司____



一、工程概况

工程名称	南山智谷产业园施工总承包工程	工程地点	深圳市沙河西路与茶光路路口
建筑面积	419031.58 平方米	工程造价	170926.479892 万元
结构类型	框架剪力墙，核心筒	层数	地上：34 层 地下：3 层
施工许可证号	工程编号:4403052017012101 证书序列号:2018-0672	监理许可证号	/
开工时期	2018.3.15	验收日期	2021.7.4
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2018-028
建设单位	深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司	资 质 证 号	/
建设单位(代建)	深圳招商房地产有限公司		建开企【2001】050 号
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司		B144046787
设计单位	中国华西工程设计建设有限公司		A151007237
总包单位	中建科工集团有限公司		D144077337
承建单位(土建)	中建科工集团有限公司		D144077337
承建单位(建筑机电)	中建四局第五建筑工程有限公司		D244215732
承建单位(装修)	深圳洪涛集团股份有限公司/深圳市华剑建设集团股份有限公司		D244060512/D244042946
承建单位(幕墙)	中建深圳装饰有限公司/深圳海外装饰工程有限公司		D244073020/D244073482

二、工程竣工验收实施情况

（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	黄宁、张晓章
副组长	詹彦、张竟武
组 员	黄林江、胡菁宇、王鹏飞、周砚涛、帅振中、徐泰松、徐俊江、张少钧、冯宇凯

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	胡菁宇	沈能典、张益江、黄少华、刘斌、谢超、陈雄教、唐凌云、王志文、王胡强、刘艳、刘国朋、王悦、周新明、何世林、黄小钊
建筑设备安装工程	詹彦	王鹏飞、花剑、柯鹏、李玉杰、陈国伟、逢宏、鄂成博、蒋海峰、刘小毛、高海生、胡幸
通讯、电视、燃气、园林、室外工程等专业工程	王鹏飞	李玉杰、陈国伟、逢宏、鄂成博、蒋海峰、刘小毛、杨波、何世林、何德
工程质保资料	郑捷	蔡世桐、李志权、梁海碧、孟令海、苏建伟、韦斯威、田伏川

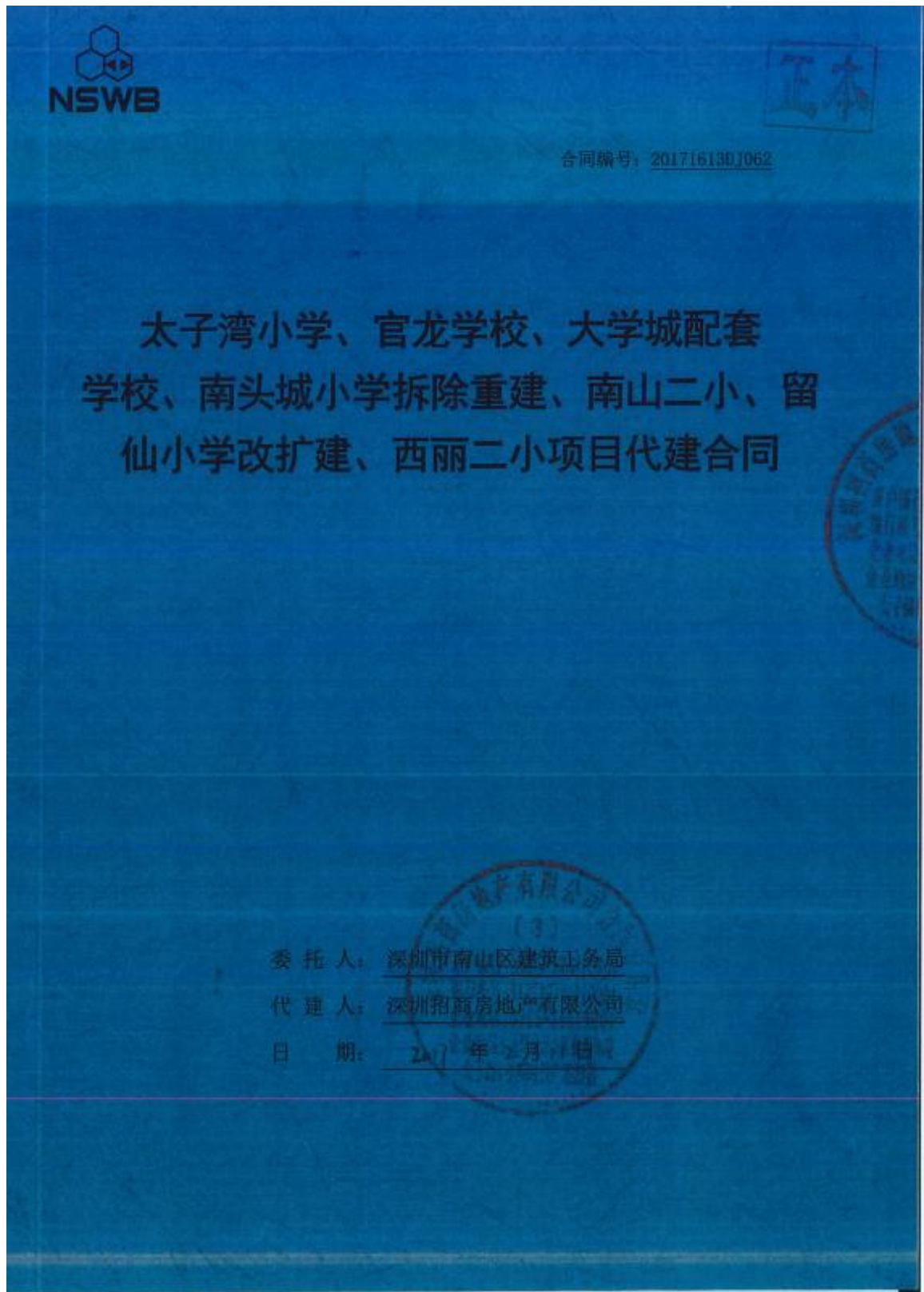
（二）验收程序

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约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。

四、验收人员签名

姓名	工作单位	职称	职务
王希和	大沙河建投		
董宁	大沙河建投		
张永辉	大沙河建投		
张永辉	招商地产		
黄林			
高良	招商地产		
王守武	深圳市金证科技股份有限公司	总监	
周以法	中建科工集团有限公司	高级工程师	项目经理
冯配典	中建科工集团有限公司	总工程师	
王群	中国华西设计建设有限公司	项目负责人	总设计师
周红	深圳市金证科技股份有限公司	项目负责人	项目经理
王鹏飞	招商地产		
王立志	深圳市金证科技股份有限公司	建	总工程师
胡青宇	招商地产		
何世林	奥城景观		
杨洁	深圳市金证科技股份有限公司	项目技术负责人	
何红	深圳市金证科技股份有限公司	项目经理	
冯家凯	深圳大沙河建投		
杨洁	深圳市金证科技股份有限公司		

3) 太子湾学校西校区



建设项目代建合同协议书

项目名称：太子湾小学、官龙学校、大学城配套学校、南头城小学拆除重建、南山二小、留仙小学改扩建、西丽二小项目

项目委托人：深圳市南山区建筑工务局

项目代建人：深圳招商房地产有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标管理条例》及其它有关法律法规，为保证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，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人、代建人双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：太子湾小学、官龙学校、大学城配套学校、南头城小学拆除重建、南山二小、留仙小学改扩建、西丽二小项目

2. 项目总投资：70305.18万元

3. 建设地点：深圳市南山区

4. 建设规模：本代建项目总建筑面积约 13 万平方米，项目总投资工程估算价为 70305.18 万元，本项目实行工程建设全过程代建（不包含招标人已实施部分）

5. 建设内容：太子湾小学、官龙学校、大学城配套学校、南头城小学拆除重建、南山二小、留仙小学改扩建、西丽二小项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的太子湾小学、官龙学校、大学城配套学校、南头城小学拆除重建、南山二小、留仙小学改扩建、西丽二小项目投资控制、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前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的建设管理工作以及

建设标准：合格绿色建筑标准：深圳经济特区《绿色建筑评价规范》铜级标准

二、代建项目管理范围和内容

■ **全过程代建**：包括以下（一）～（八）。

□ **前期阶段代建**：包括以下（一、二）。

□ **实施阶段代建**：包括以下（三）～（八）。

（一）项目策划、决策

1、负责组织可行性研究报告、法定图则修改、环境影响评价、地质灾害评估、交通专项规划研究、投资估算、初步设计及概算的编制，完成相关的报批手续。（项目立项由政府相关部门完成）

（二）项目前期准备阶段

2、负责建设范围内现状建筑物和构筑物的拆除工作（已委托街道办办理的除外）。

3、负责办理土地登记、公共配套设施等手续报批工作和管理协调。负责组织本项目规划、勘察、设计的招标工作（委托人已经完成的除外），选定勘察、设计等中标单位并与中标单位签订合同，进行本项目的勘察、设计管理工作。

4、负责办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、土地出让合同等相关用地手续；负责办理消防、人防、水保、排水、排污、供水、供电、煤气、交通、防雷、节能等（水电、园林、绿化和市政）等相关的审查、报批、报建手续。

（三）项目实施准备阶段

5、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

6、负责组织本项目施工、监理、重要设备材料采购、造价咨询等的招标工作（委托人已经完成的除外），选定施工、监理、设备材料供应商、造价咨询等中标单位并与中标单位签订合同，进行本项目的施工、监理、造价咨询管理工作。

合同价暂定为（大写）：贰仟壹佰零玖万壹仟伍佰伍拾肆元整民币¥：2109.1554万元（以项目投资估算70305.18万元为基数，乘以代建人承诺费率3%计取）。

结算时代建管理费根据代建范围和内容，按代建人代建完成的工程结算总价款（即代建人管理工作内容下所发生的全部费用，不含代建费）乘以代建人承诺的费率3%计取，最终以政府确认的造价咨询单位审核为准。

五、本合同由以下文件组成

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件；
2. 委托代建合同书；
3. 合同补充条款；
4. 专用合同条款；
5. 通用合同条款；
6. 建设监管方案；
7. 中标通知书；
8. 描述代建项目的技术性文件；
9. 双方确认的会议纪要；
10. 国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；
11. 工程质量保修书；
12. 双方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

委托人、代建人双方理解并承诺不再就本项目工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设的必

要条件。

八、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份。

(以下无正文)

委托人：(签章)

法定代表人或授权委托人(签字)：

地址：

邮编：

电话：

代建人：(签章)

法定代表人或授权委托人(签字)：

地址：

邮编：

电话：

本合同于 年 月 日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐☐☐

工程名称：太子湾学校西校区

验收日期：2025年7月28日

建设单位（盖章）：



“GD-E1-914”

一、工程概况

GD-E1-914/2 ☐ ☐ ☐

工程名称	太子湾学校西校区				
工程地点	深圳市南山区太子湾片区南海大道延长段及松湖二路交汇处	建筑面积	78425.25	工程造价	41985.587786万元
结构类型	教学楼：框架结构	层数	地上：	教学楼：6层 辅助楼：13层	层
	辅助楼：框架-剪力墙结构		地下：	2	层
施工许可证号	2015-440305-85-01-70033601	监理许可证号			
开工日期	2021年09月18日	验收日期	年 月 日		
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2021132		
建设单位	深圳市南山区建筑工务署、深圳招商房地产有限公司（代建）				
勘察单位	深圳市长堪勘察设计院有限公司 B144055545-6/1				
设计单位	广东省建筑设计研究院有限公司 A244013736				
总包单位	中建科工集团有限公司 D144077337				
承建单位（土建）	中建科工集团有限公司 D144077337				
承建单位（设备安装）	深圳安星建设集团有限公司 D244045812 深圳市杰能机电工程有限公司 D244201828 深圳市和一实业有限公司				
承建单位（装修）	中建科工集团有限公司 深圳市艺伟建筑装饰工程有限公司 D244460936				
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司 E244006028				
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				



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

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	刘予、张峥、花剑、詹彦、陈振林、张春
副组长	周钦武、秦晓峰、苏相岗、凌云、龚柳、许岳松
组员	沈健威、李文军、樊明铭、胡智越、何文达、何海文、余国景、朱胜辉、梁达日、落国俊、张润晓、李修成、王振宇。

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	刘予	詹彦、张春、秦晓峰、周钦武、龚柳、许岳松、梁达日、李文军、凌云、苏相岗
建筑设备安装工程	陈振林	落国俊、朱胜辉、张润晓、李修成、余国景、何海文
工程质控资料	樊明铭	王振宇、何文达、胡智越

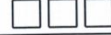
(二) 验收程序

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约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。



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6



太子湾学校西校区项目建设规模：地上建筑面积43508.16平方米，其中计容积率建筑面积为40583.07平方米，建筑基底面积20160.45平方米，教学楼总高度23.40米（结构标高），地上6层，地下2层；教学辅助用房楼高度43.30米（结构标高），地上13层地下2层；地下室建筑面积34894.39平方米。本工程主体结构设计使用年限是50年，建筑抗震设防类别为重点设防类，抗震设防烈度为7度，建筑场地类别为Ⅱ类，建筑结构安全等级为一级，建筑物耐火等级为一、二级，绿色建筑等级二星，地基基础设计等级甲级。

结论：本工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程施工符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准，经验收组各成员一致认定：本工程质量为合格，同意通过验收。

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名： 龚柳

注册号： 4405554-AY010

有效期： 至2023年12月



建设单位： (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	监理单位： (公章) 总监理工程师： 注册号 4403191 有效期至 2025.04.15 年 月 日	施工单位： (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	设计单位： (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日
--------------------------------------	---	--------------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------



* GD - E 1 - 9 1 4 / 6 *

(4) 投标人获奖情况一览表



投标人履约评价情况一览表

序号	项目名称	评价单位	评价等级	评价日期
1	招商银行深圳分行大厦 21 楼 办公场所装修改造项目	云链数智科技(深圳)有限公司	/	2025. 4. 6
2	2025 年招商仁和人寿 总部办公楼室内精装修项目	招商局仁和人寿保险股份有限公司	优秀	2025. 4. 2
3	2024 年度影响力代建管理企业	观点指数研究院	/	2024. 8
4	2024 中国代建企业产品力 TOP9	亿翰智库	TOP9	2024. 12
5	2024 中国房地产企业代建综合能力 TOP10	克而瑞集团/CRIC 代建研究工作组	TOP10	2025. 3

注：按《资信标要求一览表》提供相关证明材料。

感谢信

深圳招商建设管理有限公司：

贵司自负责招商银行深圳分行大厦 21 楼办公场所装修改造项目代建工作以来，科学安排工程管理各项工作，努力推进项目实施进度。在项目实施管理过程中，贵司派驻的项目管理团队，具有过硬的业务水平，实干担当，认真负责，积极主动，有序推进项目进度。在此向贵司表示表扬和感谢。

一路前行，感恩有您！未来的日子，我们期待与您并肩携手收获共赢，不断开拓市场创造更好成绩。

云链数智科技(深圳)有限公司

2025 年 4 月 6 日



招商银行深圳分行大厦 21 楼
办公场所装修改造项目

代建服务合同

委托人：云链数智科技（深圳）有限公司

代建人：深圳招商建设管理有限公司

签约时间：二〇二四年十一月十七日

委托人：云链数智科技（深圳）有限公司

统一社会信用代码：91440300MADTR19T1Y

住所地：深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 21F

代建人：深圳招商建设管理有限公司

统一社会信用代码：91440300MADDAT1F5H

住所地：深圳市南山区招商街道水湾社区太子路 1 号新时代广场 32A 楼

本合同双方遵循自愿、平等和诚信原则，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等相关法律、法规的规定，就代建人按照本合同约定完成委托人位于深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 21 楼办公场所装修改造项目代建服务工作等事宜，经双方友好协商一致依法签订本合同，以资共同遵守。

第一条 词语定义、适用的法律法规、语言

1.1 在本合同中，除非根据上下文应另作解释，下列术语应具有如下含义：

(1) “项目”：指招商银行深圳分行大厦 21 楼办公场所装修改造项目（以下简称“项目”或“本项目”）。

(2) “工程”：指本项目装修改造涉及的前期工作、设计、成本、采购、施工（土建工程、安装工程、配套工程等）、竣工验收、保修管理等，又称“代建工程”。

(3) “单位工程”：指具有某项独立功能的工程单元，是代建工程的组成部分，即办公楼工程。

(4) “委托人”：指负责项目投资、提出项目建设以及使用功能需求，在项目竣工验收合格后接收项目并对项目享有相关使用权利，本合同的委托人为“云链数智科技（深圳）有限公司”，又称“项目公司”。

(5) “代建人”：指按照委托人提出的项目建设目标以及使用功能需求进行项目工程建设，并主导该项目装修改造设计的设计、成本、采购、施工、验收等全部工作。本合同的代建人为“深圳招商建设管理有限公司”。

(6) “第三方”：指除委托人、代建人以外，与工程项目建设有关的其他

4.2 合同签订后，由项目部负责合同履行过程中的管理，保证项目得以顺利实施。但当与第三方的合同履行过程中有任何争议或纠纷产生时，在未经委托人事先书面同意的情况下不得代表委托人确认其他第三方的任何履约行为或代表委托人对其他第三方做出任何承诺，除非代建人所为系在争议或纠纷发生后另行获得委托人相应授权范围内。

第五条 代建人服务范围和工作目标

5.1 代建人服务范围

(1) 代建人应当依据法律、法规及有关技术标准、规范和本合同约定，在委托人授权的范围内主导完成项目方案设计、专业工程施工图设计、材料设备选型、工程招标、工程建设、组织验收移交等工作。

(2) 代建人应在委托人授权范围内负责项目建设过程的相关工作，包括但不限于项目各项报建报批、设计、成本、采购、施工、竣工验收、工程结算、工程档案移交、保修等，并主导对工程项目进行质量、进度、投资、合同、信息、安全等方面的全过程监督把控。

5.2 项目进度

项目建设期结合委托人前期沟通情况，一次性整体实施，完成21楼的装修改造，包括空间布局调整、强弱电工程、空调系统调试、办公设备配置等。代建人需在本合同签订之日起的30日内完成本项目所有工程并交付给委托人。代建人在本合同签订后5日内将项目总体开发计划提交委托人确认，经双方审定后的项目总体开发计划即为委托人督促检查的依据。后期如因委托人对建设计划进行调整，导致进场时点、施工进度等如有延期，交付时点相应进行顺延，由双方另行协商确定交付时间。

5.3 质量标准

项目工程质量应符合设计单位提供的技术参数指标，必须符合国家和项目所在地现行相关施工质量验收规范的合格标准。

5.4 成本管理目标

在项目改造设计图纸完成并经委托人确认后5日内，由代建人主持编制成本目标（施工图阶段成本预算）报委托人审核确认，经双方审定后的成本目标作为项目的最终成本管理目标并进行管控。但若发生以下情形，则由代建人提出，经

方式解决；如果无法以友好协商方式解决该等争议，则双方均可向项目所在地人民法院起诉。

16.5 本合同的制定、效力、解释、履行和争议的解决，均适用中华人民共和国法律。

16.6 合同未尽事宜，委托人和代建人双方可另行签订补充协议。本合同有关补充协议、附件及双方认可的来往传真、电子邮件、会议纪要等，均为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

16.7 本合同正本壹式肆份，双方各执贰份。本合同自双方法定代表人或授权代表签字或盖签名章并加盖公章或合同章后生效。

(以下为本合同签订页，无正文内容)

委托人（签章）：云链数智科技（深圳）有限公司

法定代表人/授权代表（签章）：孙剑锋

代建人（签章）：深圳招商建设管理有限公司

法定代表人/授权代表（签章）：刘成

2025 年第一季度供应商履约评价通知函

深圳招商建设管理有限公司：

为了加强对我司供应商的履约监督,促使我司供应商在财力、专业技术、管理及安全生产等方面不断改进工作,提高履约能力,我司组织开展了供应商合同履约评价工作。

贵司 2025 年第一季度供应商合同履约评价结果为：优秀。

特此函告！

招商局仁和人寿保险股份有限公司



2025 年招商仁和人寿
总部办公楼室内精装修项目

代建服务合同

委托人：招商局仁和人寿保险股份有限公司

代建人：深圳招商建设管理有限公司

签约时间：二〇二五年 叁 月



本合同于2025年3月 日签订于深圳

委托人：招商局仁和人寿保险股份有限公司（以下简称“委托人”）

住所：深圳市前海深港现代服务业合作区七开发单元 02、04 街坊前海嘉里商务中心 T8 栋 6-8 层

代建人：深圳招商建设管理有限公司（以下简称“代建人”）

住所：深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场32楼

本合同各方遵循自愿、平等和诚信原则，就代建人按照本合同约定完成委托人位于深圳市前海自贸区临海大道与公正北一街交界处东侧信义科技大厦 3#办公楼的精装修项目代建服务工作等事宜，友好协商一致，依法签订本合同。

第一条 词语定义、适用的法律法规、语言

1.1 在本合同中，除非根据上下文应另作解释，下列术语应具有如下含义：

(1) “项目”：指招商局仁和人寿前海总部办公楼室内精装修（以下简称“项目”或“本项目”）。

(2) “工程”：指本项目建设前期工作、设计、监理、成本、采购、施工（室内精装修）、竣工验收，又称“代建工程”。

(3) “单位工程”：指具有某项独立功能的工程单元，是代建工程的组成部分，即办公楼工程。

(4) “委托人”：指负责项目投资、提出项目建设以及使用功能需求，在项目竣工验收合格后接收项目并对项目享有所有权，对项目对外租赁部分享有受益权的单位，本合同的委托人为“招商局仁和人寿保险股份有限公司”，又称“项目公司”。

(5) “代建人”：指按照委托人提出的项目建设目标以及使用功能需求进

授权代表按本合同的规定确认的手写、打字、复制、印刷的各种通知、任命书、委托书、证书、签证、备忘录、报告、报表、函件及会议纪要等各种有效文件。

(16) “本合同”：指本项目代建合同，包括以后随时对其所作的修改和补充，又称“代建合同”。

(17) “临时追加用款”：指使用不可预见费的用款。

(18) “外部关系”：指与本项目有关的政府相关部门之间的关系。

(19) “不可抗力”：指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况以及政府关于本项目工程建设政策重大调整或建设规划方案重大功能性调整。

1.2、本合同中所提及的任何文件，均应包括以后随时对其所作的修订和补充。

1.3、本合同适用的法律是指中国法律、行政法规，以及部门规章和工程所在地的省、市、地方性法规、地方政府规章。

第二条 项目概况

2.1 项目名称：招商仁和前海总部办公楼室内精装修项目。

2.2 项目地点：深圳市前海自贸区临海大道与公正北一街交界处东侧信义科技大厦 3#办公楼。

2.3 建筑规模：3#办公楼地上建筑面积共计约 5500 平方米，地上 9 层。建筑高度 48.6 米，首层层高 6 米，标准层层高 4.5 米，屋面层层高 4.6 米。代建范围包括整栋办公楼的室内精装修改造。

第三条 项目管理团队

3.1 委托人委派人员组成项目驻场团队，监督项目现场管理，并对委托人负责。

3.2 代建人委派人员组成项目部，实施代建服务业务。代建人应按照双方共同确定的人选组建项目部团队。在本合同履行过程中，代建人委派的项目部人员离职的，代建人可另行委派经委托人确认的人员接替相应工作，同时代建人须

报备委托人。委托人有否决权，认为项目部人员不合适的可以要求更换。

3.3 委托人委派相关人员可与项目部团队共同实施项目管理工作。

第四条 合同和印章管理

4.1 项目开发建设过程中所涉及的各类合同，参照代建人合同审批程序，由代建人和委托人在过程中交叉会签。合同由代建人负责起草、谈判和拟定，并经委托人确认后，以代建人与第三方作为合同主体进行签订。

4.2 合同签订后，由项目部负责合同履行过程中的管理，保证项目得以顺利实施。但当与第三方的合同履行过程中有任何争议或纠纷产生时，在未经委托人同意（包括书面或邮件）的情况下不得代表委托人确认其他第三方的任何履约行为或代表委托人对其他第三方做出任何承诺，除非代建人所为系在争议或纠纷发生后另行获得委托人相应授权范围内。

第五条 代建人服务范围和工作目标

5.1 代建人服务范围

(1) 代建人应当依据法律、法规及有关技术标准、规范和本合同约定，在委托人授权的范围内主导完成项目方案设计、专业工程施工图设计、材料设备选型、工程招标、工程建设、组织验收移交等工作。

(2) 代建人应在委托人授权范围内负责项目建设过程的相关工作，包括但不限于项目各项报建报批、设计、成本、采购、施工、竣工验收、工程结算、工程档案移交、保修等，并主导对工程项目进行质量、进度、合同、信息、安全等方面的全过程监督把控。

5.2 项目进度

项目建设期结合委托人前期沟通情况分两个阶段实施，第一阶段为 2025 年 2 月 5 日至 2025 年 8 月 30 日，完成设计单位招标并出具精装修方案和施工图，完成精装修施工单位的招标及合同签订，完成精装修施工、验收及移交（其中 2025 年 7 月 30 日工程施工完工）；第二阶段为 2025 年 8 月 31 日至 2025 年 12 月 31 日，完成项目结算。代建人需在约定时间内完成本项目所有

工程竣工验收并交付给委托人。代建人在本合同签订后 5 日内将项目总体开发计划提交委托人确认，经双方审定后的项目总体开发计划即为委托人督促检查的依据。后期如因委托人对建设计划进行调整，导致进场时点、施工进度等如有延期，交付时点相应进行顺延，由双方另行协商确定交付时间。

5.3 质量标准

项目工程质量应符合设计单位提供的技术参数指标，必须符合国家 and 项目所在地现行相关施工质量验收规范的合格标准。

5.4 成本管理目标

在项目施工图设计完成并经委托人确认后 15 日内，由代建人主持编制成本目标（施工图阶段成本预算）报委托人审核确认，经双方审定后的成本目标作为项目的最终成本管理目标并进行管控。但若发生以下情形，则由代建人提出，经相关咨询机构审核确认后，由委托人同意，成本管理目标可作相应调整：

（1）委托人提出超出原建设标准、建设规模、建设投资控制范围的调整意见；

（2）因技术、水文、地质等原因必须进行设计变更，且经设计单位确认，并经监理单位、施工单位签署意见后。

5.5 安全文明目标

代建人应按照《建筑法》和有关的建筑工程安全生产法规及规范的要求，制定项目安全管理计划，按照计划认真组织施工管理，严格把关材料和施工工艺，组织各级安全生产检查，杜绝重大安全事故，保证项目的正常有序推进。

第六条 代建模式

6.1 本项目实行工程建设、验收的全过程代建服务。委托人负责项目投资，提出项目建设、使用功能需求，并对项目建设全过程有知情权、监督权，对项目建设的重大节点、事项有决策权。代建人应在委托人的授权范围内组织该项目方案设计、专业工程施工图设计、材料设备选型、各专业工程招标、工程建设、组织验收移交、保修等工作。代建人应向委托人提交一个符合本合同约定、满足项目使用需求、设计要求和使用寿命、具备使用条件的工程项目。

2.廉洁合作协议书

3.其他附件

委托人：（签章）招商局仁和人寿保险有限公司

法定代表人：



代建人：（签章）深圳招商建设管理有限公司

法定代表人：





影响力指数
博鳌风尚表现

2024 年度影响力代建管理企业

深圳招商建设管理有限公司

影响力指数·博鳌风尚表现创立于2003年,伴随着博鳌房地产论坛一路成长,紧跟中国经济潮流,解读中国地产跳动脉搏,记录并推动各业态、领域持续稳步向前。见证行业发展,树立企业力量,以标杆力量引领行业走向健康发展之道。

Influence Indexes · Boao Outstanding Performance was established in 2003 , it is growing with the BoAo Real Estate Forum , sticking with China economic trend , decoding China real estate pulse , recording and pushing diversified business models steady development , witnessing industry development , setting up enterprise flag ,leading industry to the healthy development road with the power of benchmarking .

Secretary General
秘书长

陈峰海





2024中国代建企业产品力

TOP 9

招商建管

2024中国代建企业产品力研究本着“科学、公正、客观、权威”的原则，从体系价值、设计价值、市场价值、运营价值、管理价值五大维度，运用科学严谨的方法和评价体系，对在产品方面表现优异的中国代建企业进行系统研究分析，形成2024中国代建企业产品力研究成果。

亿翰智库
二〇二四年十二月



荣誉证书

2024中国房地产企业代建综合能力TOP10

2024 TOP 10 of Agency Enterprises of China Real Estate

深圳招商建设管理有限公司

主办方：克而瑞集团

CRIC代建研究工作组

支持单位：中国房地产业协会

中国房地产业协会代建分会

二零二五年三月

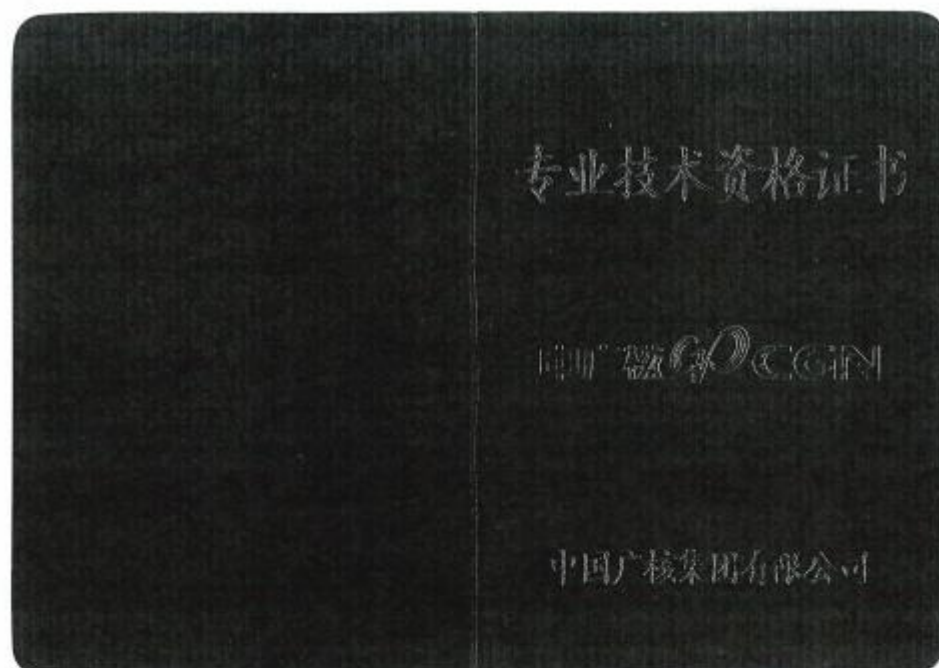
(5) 拟派投入本项目主要成员基本情况

拟派投入本项目主要成员基本情况

序号	职务	姓名	职称	上岗资格证明			
				证书名称	级别	证号	专业
1	项目负责人	詹彦	高级工程师	高级工程师	高级	中广核资证字[2016]364号	电气工程
2	项目经理	黄林江	中级工程师	中级工程师	中级	粤中职证第150D102252566号	施工管理
3	设计管理负责人	连好莉	中级工程师	注册建筑师	一级	20201002749000000031	建筑设计
4	景观工程师	陈东科	中级工程师	中级工程师	中级	粤中职证字第0402004000263号	建筑工程
5	土建工程师	郑蔚帆	中级工程师	建造师	二级	GD063250	建筑工程
6	机电工程师	王亚男	高级工程师	注册电气工程师	/	DG124400585	供配电
7	采购工程师	陈怵	中级工程师	中级工程师	中级	1903053003918	建筑学
8	安全工程师	叶俊云	中级工程师	注册安全工程师/一级建造师	中级/一级	2017033440332013449918000581/20200903444000005863	建筑工程
9	造价工程师	徐春燕	/	造价工程师	/	ZT00152491	土建
10	资料员	王鹏飞	中级工程师	中级工程师	中级	2003053005670	暖通

注：按《资信标要求一览表》提供相关证明材料。

1) 项目负责人 詹彦



	出生年月: 1987年8月
	专业名称: 电气工程
	资格名称: 高级工程师
	认定时间: 2016-12-01
姓名: 詹彦	证书编号: 中广核证字[2016]第01号
性别: 男	发证机关: 
工作单位: 中广核工程有限公司	发证日期: 2016年12月3日

姓名 詹彦

性别 男 民族 汉

出生 1987 年 8 月 2 日

住址 广东省深圳市南山区爱榕
路59号有方育才家园1栋
606

公民身份号码 42022219870802941X



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局

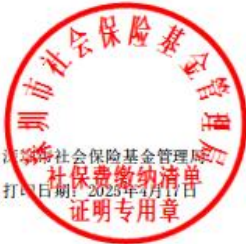
有效期限 2019.12.31-2039.12.31



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 詹彦			社保账号: 621469066			身份证号码: 4202219870802941X			页码: 1								
参保单位名称: 深圳招商建设管理有限公司			单位编号: 32141529			计算单位: 元											
缴费年	月	单位编号	养老保险				医疗保险				生育		工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	10	32141529	0	.0	6.0	1	00	.0	0	1	0	5	700	9.8	47.0	47.0	
2024	11	32141529	0	.76	2.88	1	36	.8	72	1	6	18	036	36	4036	1.29	48.0
2024	12	32141529	0	.0	2.0	1	00	.0	0	1	0	5	90	95	900	1.2	47.0
2025	01	32141529	0	.0	2.0	1	00	.0	0	1	0	5	90	95	900	1.2	47.0
2025	02	32141529	0	.0	6.0	1	00	.0	0	1	0	0	0	0	200	3.6	8.0
2025	03	32141529	0	.0	6.0	1	00	.0	0	1	0	0	0	0	200	3.6	8.0
合计				2.76	14.88			.8	.72			68			1.14	4.40	287.0

- 备注:
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码 (3391e862821d57b8) 核查, 验真码有效期三个月。
 2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
 3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保 (医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
 4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
 5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
 6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
 7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号 32141529 单位名称 深圳招商建设管理有限公司



2) 项目经理 黄林江





中华人民共和国 居民身份证

签发机关 深圳市公安局龙岗分局

有效期限 2020.04.03 — 2040.04.03

姓名 黄林江

性别 男 民族 汉

出生 1984 年 09 月 02 日

住址 广东省深圳市龙岗区宝荷路仁
恒峦山美地花园3栋D座4C



公民身份号码 513023198409025339

硕士研究生 毕业证书



研究生 黄林江 性别 男, 1984 年 09 月 02 日生, 于
2009 年 09 月至 2012 年 06 月在 管理科学与工程
专业学习, 学制 叁 年, 修完硕士研究生培养计划规定的全部课程, 成绩合格,
毕业论文答辩通过, 准予毕业

培养单位: 深圳大学

校(院、所)长: 李必功

证书编号: 105901201202000794

2012 年 06 月 27 日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

深圳市社会保险历年参保缴费明细表(个人)

姓名: 黄林江

社保账号: 641116837

身份证号码: 513023198409025339

页码: 1

参保单位名称: 深圳招商建设管理有限公司

单位编号: 32141529

计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	基数	单位交	个人交	险种	数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	10	32141529	01.0	16	08	1	00	0.0	0	00	.0	200	1.2	200	56
2024	11	32141529	01.0	16	08	1	00	0.0	0	00	.0	200	1.2	200	56
2024	12	32141529	01.0	16	08	1	00	0.0	0	00	.0	200	1.2	200	56
2025	01	32141529	01.0	17	08	1	00	0.0	0	00	.0	200	1.1	200	56
2025	02	32141529	01.0	17	08	1	00	5.0	0	00	.5	200	1.1	500	3.0
2025	03	32141529	01.0	17	08	1	00	5.0	0	00	.5	200	1.1	500	3.0
合计				.99		.48		0.0	6.0		.0				33

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391e862821c2672) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号 32141529
单位名称 深圳招商建设管理有限公司



3) 设计管理负责人 连好莉

一级注册建筑师 Class 1 Registered Architect	
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，表明持证人通过全国统一组织的考试，取得一级注册建筑师的执业资格。	姓 名：连好莉
	证件号码：332502198510214581
	性 别：女
	出生年月：1985年10月
	批准日期：2020年10月25日
中华人民共和国人力资源和社会保障部 中华人民共和国住房和城乡建设部	管 理 号：20201002749000000031
	

	连好莉 于二〇一五年
照 片	十一月，经 深圳市建筑专
	业中级专业技术资格第四
	评审委员会评审通过，
	具备 建筑设计
	工程师
	资格。特发此证
	
粤中职证字第 1500102268292 号	深圳市人力资源和社会保障局 发证机关 二〇一六年四月六日



普通高等学校

毕业证书



学生 连好莉 性别 女 , 1985年10月21日生, 于 2004年09月
至 2009年07月 在本校 建筑学 专业 5 年制本科学习, 修完教学计
划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。

校 名: 合肥工业大学 校 长: 徐开寿

证书编号: 103591200905005931 2009 年 7 月 10 日

查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

姓名: 连好莉 社保电脑号: 621689562 身份证号码: 332502198510214581 页码: 1
参保单位名称: 深圳招商建设管理有限公司 单位编号: 32141529 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险				医疗保险				生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	10	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	.0	1	0	.0	3200	92.4	30	46
2024	11	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	.0	1	0	.0	3200	92.8	30	46
2024	12	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	.0	1	0	.0	3200	92.8	30	46
2025	01	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	.0	1	0	.0	3200	92.8	30	46
2025	02	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	.0	1	0	.5	3200	92.8	30	46
2025	03	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	.0	1	0	.5	3200	92.8	30	46
合计				0.0	4.0			.0	6.0			.0			1.4	27

社保费缴纳清单
证明专用章

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391e862821d9397) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保 (医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号 32141529 单位名称 深圳招商建设管理有限公司



4) 景观工程师 陈东科



姓名 陈东科
性别 男 民族 汉
出生 1976 年 9 月 13 日
住址 广东省深圳市福田区市建
三公司
公民身份号码 44082219760913315X



 中华人民共和国
居民身份证
签发机关 深圳市公安局福田分局
有效期限 2005.03.18-2025.03.18



深圳市社会保险历年参保缴费明细表(个人)

姓名: 陈东科 社保电脑号: 2636518 身份证号码: 4408219760913315X 页码: 1
参保单位名称: 深圳招商建设管理有限公司 单位编号: 32141529 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险				医疗保险				生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	10	32141529	.0	.0	.0	1	0	0.0	.0	1	00	.0	000	0.0	00	5
2024	11	32141529	.0	.0	.0	1	0	0.0	.0	1	00	.0	000	0.0	00	5
2024	12	32141529	.0	.0	.0	1	0	0.0	.0	1	00	.0	000	0.0	00	5
2025	01	32141529	.0	.0	.0	1	0	0.0	.0	1	00	.0	000	0.0	00	5
2025	02	32141529	.0	.0	.0	1	0	5.0	.0	1	00	.5	000	0.0	00	5
2025	03	32141529	.0	.0	.0	1	0	5.0	.0	1	00	.5	000	0.0	00	5
合计				2.0	8.0			0.0	2.0			0.0				3

- 备注:
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明,向相关部门提供,查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>,输入下列验证码(3391e862821c46bi)核查,验证码有效期三个月。
 2. 生育保险中的险种“1”为生育保险,“2”为生育医疗。
 3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档,“2”为基本医疗保险二档,“4”为基本医疗保险三档,“5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档),“6”为统筹医疗保险。
 4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴,空行为断缴。
 5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
 6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的,属于按规定减免后实收金额。
 7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号 32141529 单位名称 深圳招商建设管理有限公司



5) 土建工程师 郑蔚帆

照片 	郑蔚帆 于二〇一六 年 十一月，经 深圳市建筑专 业中级专业技术资格第五
广东省专业技术资格 专用章 	评审委员会评审通过， 具备 建筑结构 工程师 资格。特发此证 深圳市人力资源和社会保障局 发证单位 二〇一七 年 四 月 二十五 日 

受人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部委托, 本证由广东省人力资源和社会保障厅和广东省住房和城乡建设厅批准颁发, 它表明持证人通过广东省考试合格, 取得二级建造师执业资格。

At the behest of Ministry of Human Resources and Social Security and Ministry of Housing and Urban-Rural Development, this certificate is approved and issued by Department of Human Resources and Social Security of Guangdong Province and Department of Housing and Urban-Rural Development of Guangdong Province. This is to certify that the bearer has passed examination organized by Guangdong Province and has obtained qualifications for Associate Constructor.



Department of Human Resources and Social Security of Guangdong Province



Department of Housing and Urban-Rural Development of Guangdong Province

编号: GD 063250
No.



持证人签名: 郑蔚帆
Signature of the Bearer

15441150144464857

姓名: 郑蔚帆
Full Name _____
性别: 男
Sex _____
出生年月: 1988年10月
Date of Birth _____
专业类别: 建筑工程
Professional Type _____
批准日期: 2015年05月31日
Approval Date _____

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2016年05月26日
Issued on



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：郑蔚帆
参保单位名称：深圳招商建设管理有限公司

社保电脑号：500514219
单位编号：32141529

身份证号码：445122198810040079
单位编号：32141529

页码：1
计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险				医疗保险				生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	10	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	5	900	6.3	200	31
2024	11	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	5	900	6.3	100	31
2024	12	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	5	900	6.3	900	20.2
2025	01	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	5	900	6.3	900	7.2
2025	02	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	0	0	0	0	0
2025	03	32141529	0.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	0	0	0	0	0
合计				5.0	.0			0.0	.0			.0			7.8	19

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e862821c385y ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号 32141529 单位名称 深圳招商建设管理有限公司



6) 机电工程师 王亚男

广东省职称证书

姓 名: 王亚男

身份证号: 370602198202195527



职称名称: 高级工程师

专 业: 建筑电气

级 别: 副高

取得方式: 职称评审

通过时间: 2018年12月19日

评审组织: 深圳市建筑专业高级专业技术资格第一评审委员会

证书编号: 1903001025965

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>

中华人民共和国注册电气工程师（供配电）

注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册电气工程师（供配电）的执业凭证，准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓 名 王 亚 男

证 书 编 号 DG124400585

中华人民共和国住房和城乡建设部



NO. DG0010516

发证日期 2012年04月09日

姓名 王亚男

性别 女 民族 汉

出生 1982 年 2 月 19 日

住址 广东省深圳市南山区滨海之窗花园八栋办公楼第六层

公民身份号码 370602198202195527



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局

有效期限 2008.07.11-2028.07.11

硕士研究生 毕业证书



研究生 **王亚男** 性别**女**，1982 年 2 月 19 日生，于
2005 年 9 月至 2008 年 6 月在 **电气工程**
专业学习，学制 3 年，修完硕士研究生培养计划规定的全部课程，成绩合格，
毕业论文答辩通过，准予毕业。

培养单位：重庆大学

校(院、所)长：

李树山

证书编号：106111200802001421

2008 年 6 月 25 日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：王亚男

社保电脑号：617960802

身份证号码：37060219820219527

页码：1

参保单位名称：深圳招商建设管理有限公司

单位编号：32141529

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	单位交	单位交	个人交
2024	10	32141529	00.0	.0	.0	1	0	5.0	0	1	00	.5	100	8.0	42
2024	11	32141529	00.0	.0	.0	1	0	5.0	0	1	00	.5	100	8.0	42
2024	12	32141529	00.0	.0	.0	1	0	5.0	0	1	00	.5	100	8.0	42
2025	01	32141529	00.0	.0	.0	1	0	5.0	0	1	00	.5	100	8.0	42
2025	02	32141529	00.0	.0	.0	1	0	0.0	0	1	00	.0	0	100	2
2025	03	32141529	00.0	.0	.0	1	0	0.0	0	1	00	.0	0	100	2
合计				1.0	6.0			0.0	.0			.0		1.6	254

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e862821d747v ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
32141529
单位名称
深圳招商建设管理有限公司



7) 采购工程师 陈恽

广东省职称证书

姓 名: 陈恽

身份证号: 420111198910205523



职称名称: 工程师

专 业: 建筑学

级 别: 中级

取得方式: 考核认定

通过时间: 2019年12月03日

评审组织: 深圳市南山区人力资源局

证书编号: 1903053003918

发证单位: 深圳市南山区人力资源局

发证时间: 2019年12月06日



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

姓名 陈 恽

性别 女 民族 汉

出生 1989 年 10 月 20 日

住址 广东省深圳市南山区兴海
大道1048号龙瑞佳园A栋
B单元6B02房



公民身份号码 420111198910205523



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局

有效期限 2024.11.22-2044.11.22

硕士研究生 毕业证书



研究生 陈怿 性别 女，一九八九年十月二十日生，于
二〇一一年九月至二〇一四年六月在设计艺术学

专业学习，学制2.5年，修完硕士研究生培养计划规定的全部课程，成绩合格，
毕业论文答辩通过，准予毕业。

培养单位：



校(院、所)长：



证书编号：104871201402003678

二〇一四年六月 日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈怿

社保账号：63941926

身份证号码：42011119891020523

页码：1

参保单位名称：深圳招商建设管理有限公司

单位编号：32141529

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险			失业保险		
			数	单位交	个人交	基数	单位交	个人交	基数	单位交	个人交	基数	单位交	个人交	基数	单位交	个人交
2024	10	32141529	.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	0	400	5.2	32		
2024	11	32141529	.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	0	400	5.2	32		
2024	12	32141529	.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	0	400	5.2	32		
2025	01	32141529	.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	0	400	5.2	32		
2025	02	32141529	.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	5	400	5.2	32		
2025	03	32141529	.0	.0	.0	1	0	.0	0	1	0	5	400	5.2	32		
合计			8.0	.0	.0	0.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0	.0

备注：

- 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（3391e862821d649h）核查，验证码有效期三个月。
- 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
- 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），
“6”为统筹医疗保险。
- 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
- 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
- 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
- 单位编号对应的单位名称：
单位编号
32141529
单位名称
深圳招商建设管理有限公司



8) 安全工程师 叶俊云





普通高等学校

毕业证

仅限存档

不作为办理具体业务用途

他用无效

学生 叶俊云

性别男

1988 年 12 月 4 日生, 于 2007 年

9 月至 2011 年 7 月在本校

机械与汽车工程学院

安全工程

专业

四年制本科学习, 修完教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。

校 名: 华南理工大学

校 长: 李元元

证书编号: 105611201105000400

二〇一一年 七 月 一 日

查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

姓名: 叶俊云

社保电脑号: 629678022

身份证号码: 440811198812040018

页码: 1

参保单位名称: 深圳招商建设管理有限公司

单位编号: 32141529

计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险				生育		工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	个人交
2024	10	32141529	.0	.0	4.0	1	.00	.0	.0	1	.00	.5	300	.0	.0	38
2024	11	32141529	.0	.0	4.0	1	.00	.0	.0	1	.00	.5	300	.0	.0	38
2024	12	32141529	.0	.0	4.0	1	.00	.0	.0	1	.00	.5	300	.0	.0	38
2025	01	32141529	.0	.0	4.0	1	.00	.0	.0	1	.00	.5	300	.0	.0	38
2025	02	32141529	.0	.0	8.0	1	.00	.0	.0	1	.00	.0	.0	.0	.0	9
2025	03	32141529	.0	.0	8.0	1	.00	.0	.0	1	.00	.0	.0	.0	.0	9
合计				9.0	2.0			8.0	8.0		2.0				1.2	23

备注:

- 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391e862821c523q) 核查, 验证码有效期三个月。
- 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
- 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保 (医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
- 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
- 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
- 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
- 单位编号对应的单位名称:
单位编号
32141529
单位名称
深圳招商建设管理有限公司



9) 造价工程师 徐春燕

	姓名: 徐春燕 Full Name
	性别: 女 Sex
	出生年月: 1983年02月 Date of Birth
	专业类别: 土建 Professional Type
	批准日期: 2015年10月18日 Approval Date
持证人签名: Signature of the Bearer 	签发单位盖章: Issued by 
管理号: 2015023440230000002309443001 File No.	签发日期: 2015年10月18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,取得造价工程师的执业资格。 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 Cost Engineer.  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: ZT 00152491 No.
---	---



普通高等学校

毕业证书



学生 徐春燕 性别女 一九八三年二月一日生，于二〇〇一年

九月至二〇〇五年七月在本校 工程管理(工程造价) 专业

四年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：江西理工大学

校(院)长：熊正明



证书编号：104071200505002002

二〇〇五年七月一日

查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

中华人民共和国教育部监制

深圳市社会保险历年参保缴费明细表(个人)

姓名：徐春燕

社保电脑号：605677845

身份证号码：36252198302019029

页码：1

参保单位名称：深圳招商建设管理有限公司

单位编号：32141529

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险				医疗保险				生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	10	32141529	.0	.0	8.0	1	.00	.0	0	1	0	0.5	0.100	8.0	.00	40
2024	11	32141529	.0	.0	8.0	1	.00	.0	0	1	0	0.5	0.100	8.0	.00	40
2024	12	32141529	.0	.0	8.0	1	.00	.0	0	1	0	0.5	0.100	8.0	.00	40
2025	01	32141529	.0	.0	8.0	1	.00	.0	0	1	0	0.5	0.100	8.0	.00	40
2025	02	32141529	.0	.0	2.0	1	.00	.0	0	1	0	2.0	0.100	8.0	.00	40
2025	03	32141529	.0	.0	2.0	1	.00	.0	0	1	0	2.0	0.100	8.0	.00	40
合计				1.0	6.0			.0	.0			6.0		1.6		24.0

社保费缴纳清单
证明专用章

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（3391e862821d7da6）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号 32141529 单位名称 深圳招商建设管理有限公司



10) 资料员 王鹏飞

广东省职称证书

姓 名：王鹏飞

身份证号：340822198909202875



职称名称：工程师

专 业：暖通

级 别：中级

取得方式：考核认定

通过时间：2020年05月29日

评审组织：深圳市南山区人力资源局

证书编号：2003053005670

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年06月05日



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

姓名 王鹏飞

性别 男 民族 汉

出生 1989 年 9 月 20 日

住址 广东省深圳市南山区科技园三路7号高新技术村W1栋A座五楼

公民身份号码 340822198909202875



 中华人民共和国
居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局

有效期限 2016.07.19-2036.07.19

硕士研究生
毕业证书



证书序列号: NO.0000012016011360
证书编号: 102521201602001767

研究生 王鹏飞 性别 男
1989 年 09 月 20 日生, 于 2013 年 09 月至 2016 年 06 月
在 供热、供燃气、通风及空调工程 专业
学习, 修完硕士研究生培养计划规定的全部课程,
成绩合格, 毕业论文答辩通过, 准予毕业。

校(院、所)长: 胡寿根
培养单位: 
二〇一六年 六月 十五日



上海市教育委员会监制

中华人民共和国教育部学历证书查询网址: www.chsi.com.cn

深圳市社会保险历年参保缴费明细表(个人)

姓名: 王鹏飞		社保电码号: 644197481		身份证号码: 34082198909202875		页码: 1										
参保单位名称: 深圳招商建设管理有限公司		单位编号: 32141529		计算单位: 元												
缴费年	月	单位编号	养老保险				医疗保险				生育		工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	个人交
2024	10	32141529	0.0	.0	4.0	1	300	.0	.0	1	0	5	300	.0	.00	32
2024	11	32141529	0.0	.0	4.0	1	300	.0	.0	1	0	5	300	.0	.00	32
2024	12	32141529	0.0	.0	4.0	1	300	.0	.0	1	0	5	300	.0	.00	32
2025	01	32141529	0.0	.0	4.0	1	300	.0	.0	1	0	5	300	.0	.00	32
2025	02	32141529	0.0	.0	8.0	1	600	.0	.0	1	0	0	3600	.0	.00	3
2025	03	32141529	0.0	.0	2.0	1	400	.0	.0	1	0	0	8400	.0	.00	16
合计				5.0	6.0			0.0	4.0		.0					200

- 备注:
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码(3391e862821d82dy) 核查, 验证码有效期三个月。
 2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
 3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
 4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
 5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
 6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
 7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号 32141529 单位名称 深圳招商建设管理有限公司

