深圳南头直升机场迁建项目樟坑径新机场主运行区项目管理服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号：4403922025071800201Y001

投标人名称：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

投标人代表：李巍

投标日期：2025 年 08 月 15 日

资信标书目录

一、投标人或投标人直接被控股的母公司及投标人控股子公司(含间接控股的同类项目业绩）

二、项目负责人基本情况

三、项目管理团队

四、其他

一、投标人或投标人直接被控股的母公司及投标人控股子公司(含间接控股的同类项目业绩）

投标人相关项目业绩表

投标人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

建设单位	项目名称	建设地点	建设规模	开竣工日期	合同价格（万元）	备注
深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室、龙华区建筑工务局	龙华区综合医院代建	深圳市龙华区	总投资 320000 万元，总用地面积 56204.3 平方米，总建筑面积 355668.43 平方米。	开工：2018 年 07 月 09 日竣工：2023 年 05 月 25 日	9600	全过程代建，含停机坪。
深圳市宝安区建筑工务署	深圳宝安空海救援医院代建	深圳市宝安区	总投资 216541.45 万元，全过程代建，本项目位于航城街道，项目为新建工程，新建总建筑面积 200300 平方米。	开工：2021 年 05 月 06 日竣工：在建	3498.685225	全过程代建，含停机坪。
深圳市南山区建筑工务局	南山医院改扩建代建	深圳市南山区	总投资 430000 万元，本代建项目总建筑面积约 60 万平方米(新建建筑面积约 55 万平方米保留原住院部大楼建筑面积 5 万平方米)。	开工：2017 年 07 月 16 日竣工：2023 年 11 月 20 日	12900	全过程代建，含停机坪。
深圳市交通运输局南山管理局	南山区创新大道综合提升工程代建	深圳市南山区	总投资 280000 万元，创新大道(科苑大道)是南山区南北向重要的城市主干路，规划范围为南起中心路、北至沙河西路,全长约 12 公里。	开工：2022 年 05 月 22 日竣工：在建	5355	全过程代建
深圳深港科技创新合作区发展有限公司	国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务	深圳市河套深港科技创新合作区	总投资 1046600 万元，目可建设用地面积暂定 14 万平方米，总建	开工：2025 年 08 月 04 日竣工：在建	9082.94	项目管理

			筑面积暂定 78 万平方米，计容建筑面积暂定 57 万平方米，建筑限高 120 米。			
深圳市龙岗区水务局	2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）全过程代建	深圳市龙岗区	总投资 293307 万元，包括龙岗河干流碧道(含梧桐山河 6.47 公里)约 27.24km，龙岗区支流及湖库碧道约 37.8km。	开工：2022 年 03 月 01 日 竣工：在建	5842.1247	全过程代建
深圳市坪山区城市管理和综合执法局	坪山河滨水公共空间景观环境提升工程代建	深圳市坪山区	总投资 253977 万元，深圳市境内（即上洋断面以上）流域面积（集雨面积）129.4 平方公里，河长 15.1 公里。	开工：2025 年 06 月 30 日 竣工：在建	5559.655	全过程代建
深圳市龙华区建筑工务局	龙华新区中心医院扩建工程项目	深圳市龙华区	总投资 178439 万元，项目总用地面积 37957.11 平方米，总建筑面积 198921.14 平方米	开工：2021 年 12 月 22 日 竣工：2023 年 05 月 22 日	5353	全过程代建
中国中金财富证券有限公司	中投证券大厦项目代建	深圳市南山区	总投资 113800 万元，总建筑面积约 76000 平方米	开工：2021 年 11 月 16 日 竣工：2024 年 10 月 11 日	5100	全过程代建
深圳市住房保障署	梅香里人才住房项目市场化代建	深圳市	总投资 189142 万元，项目建筑面积 205198 平方米	开工：2021 年 04 月 15 日 竣工：2024 年 08 月 12 日	4532.84	全过程代建
深圳市龙岗区建筑工务署	深圳市龙岗中等专业学校（含深圳市龙岗区教师发展中心）迁址重建工程代建	深圳市龙岗区	总投资 157791.05 万元，用地面积约 8 万平方米。	开工：2024 年 06 月 08 日 竣工：在建	3905.821	全过程代建
深圳市南山区建筑工务署	环西丽湖绿道(一期)代建	深圳市南山区	总投资 155000 万元，环西丽湖绿道(一期)的主线起于西丽湖路西丽水库管理处，沿西丽湖路、沙河西路、白芒村村道、西丽	开工：2022 年 02 月 28 日 竣工：在建	3850	全过程代建

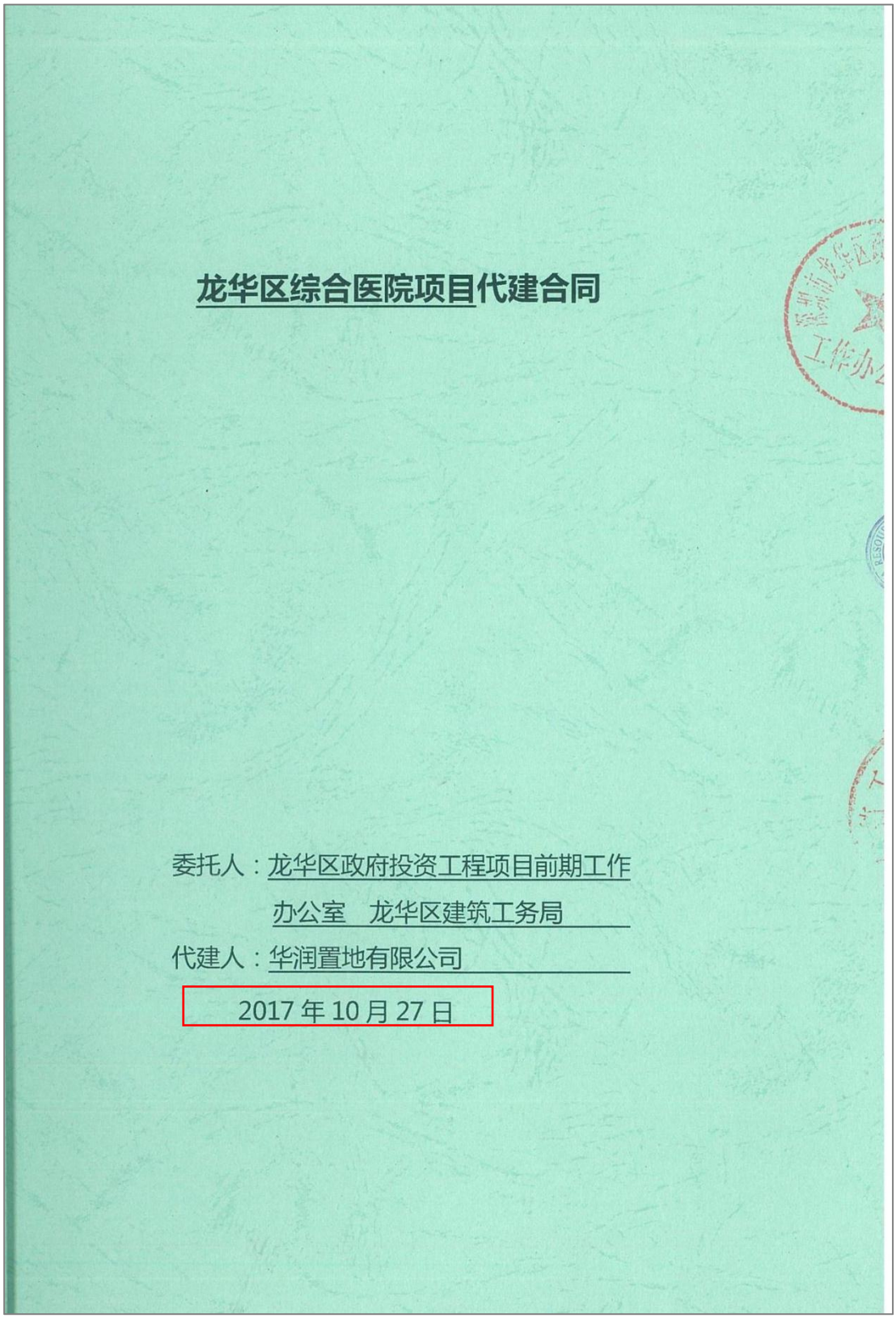
			水库北侧山林小径、大磡村村道、沁园路、西丽湖度假村等敷设，最终止于西丽湖路西丽水库管理处。			
深圳市建筑工务署工程管理中心	清华大学深圳国际校区（一期）工程代建（二次）	深圳市	总投资126417.26万元，总建筑面积156287平方米，最高建筑高度不超过100m。	开工：2018年10月19日 竣工：2023年2月28日	3701.4	全过程代建
深圳市宝安区城市管理局	深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程代建	深圳市宝安区	总投资121927万元，项目涉及区域总面积为206万平方米。	开工2020年5月19日 竣工：2021年11月4日	3188.54	全过程代建
深圳市龙华区建筑工务署	深圳北站超核绿芯项目(深圳北站枢纽片区16-01地块)代建	深圳市龙华区	总投资291059.22万元，初定总建筑面积161450平方米。	开工：2023年09月25日 竣工：在建	0	全过程代建
深圳市南山区环境保护和水务局	大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）（项目代建）	深圳市南山区	总投资89000万元。	开工2020年5月19日 竣工：2021年11月4日	2375.5	全过程代建
深圳市龙岗区建筑工务署	龙岗街道龙腾九年一贯制学校新建工程	深圳市龙岗区	总投资54188万元，拟新建建筑面积32522.7平方米。	开工：2023年09月10日 竣工：在建	1123.29	全过程代建
深圳市罗湖区城市管理和综合执法局	红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程代建	深圳市罗湖区	总投资36696.65万元，建设两座生态廊桥及对红岗公园进行品质提升改造,公园占地面积约 26.88万平方米。	开工：2024年03月14日 竣工：在建	1100.8995	全过程代建
深圳市罗湖区建筑工务署	罗湖区文化馆新建工程全过程代建	深圳市罗湖区	总投资89614.72万元,拟在大沙河建设4个调蓄池。	开工：2024年2月18日 竣工：在建	837.48	全过程代建
深圳市福田区建筑工务署	南华村中心学校建设工程（代建）	深圳市福田区	总投资85580万元。	开工：2025年02月11日 竣工：在建	818.0888	全过程代建

深圳市南山区建筑工务署	十五运会南山赛区场馆改造提升工程代建	深圳市南山区	总投资 62255 万元。	开工：2024 年 7 月 31 日 竣工：在建	638.04	全过程代建
深圳市南山区建筑工务署	创业路科苑南路人行天桥（二次）代建	深圳市南山区	总投资 14383 万元。	开工：2023 年 09 月 27 日 竣工：在建	180.1534	全过程代建

提示：要求附项目证明材料扫描件（如合同扫描件、用户证明等）。

（一）龙华区综合医院代建业绩证明文件

1、合同关键页



龙华区综合医院项目代建合同

委托人：龙华区政府投资工程项目前期工作办公室　龙华区建筑工务局

代建人：华润置地有限公司

2017 年 10 月 27 日

建设项目代建合同协议书

项目名称：龙华区综合医院项目

项目委托人：龙华区政府投资工程项目前期工作办公室　龙华区建筑工务局

项目代建人：华润置地有限公司

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：龙华区综合医院项目

2. 项目总投资：暂定 320000 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 320000 万元，具体以区发改局下达的龙华区综合医院、澜盛一路、澜盛二路及澜盛三路资金计划及概算批复为准。

5. 建设内容：龙华区综合医院项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的龙华区综合医院项目（含澜盛一路、澜盛二路及澜盛三路建设）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（委托人已经完成的除外）。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（含主体施工及精装修、室外景观、10kv外线）、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作。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）对招标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（含主体工程、二次装修、景观工程）、监理、造价咨询、检测、监测、专家或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、文明施工；

（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）负责规划验收及其他各项工程验收，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、区档案馆及委托人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委托人，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）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作。

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（不含专业设备）、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（以下简称“专业工作单位”）并与专业工作单位签订合同，进行本项目的施工、监理、造价咨询管理工作。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付至委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后至保修期内的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）计入建设资金。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等；

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

（6）代建人需根据龙华区政府投资项目管理节点，在概算批复后接受龙华区建筑工务局的管理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本

项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

龙华区综合医院总工期暂定不超过 1460 日历天。代建服务工作从签订代建合同之日起，至项目交付完成之日止，最终以委托人确定的时间为准。代建人应在合同签订后 15 日历天内，根据项目进度及实际情况制定项目总控计划报委托人审批，保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，不发生业主责任安全生产事故，力争不发生一次重伤 2 人以上安全生产事故，无死亡事故。

代建人对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

建立健全质量管理体系和岗位责任制，强化程序管理和实施精细化管理，全过程加强质量控制，确保所有分项工程评分 90 分以上，项目竣工验收综合评分 90 分以上，杜绝一般质量事故及以上事故发生，争创国家优质工程。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

6、绿色建筑及海绵城市管理目标

达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》金级标准，优先使用绿色再生建材产品。达到国家海绵城市建设相关要求。

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。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：玖仟陆佰万元整人民币，（小写）¥：9600 万元。

代建管理费最终根据《龙华区政府投资项目代建管理办法》（正式生效后）规定的程序审定的计算方式进行核算。

若工程竣工结算总价款超过代建内容建设工程概算的，超出部分不计代建管理费。

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. 双方确认的会议纪要；

3. 委托代建协议书；

4. 合同补充条款；

5. 专用合同条款；

6. 通用合同条款；

7. 建设监管方案；

8. 中标通知书；

9. 描述代建项目的技术性文件；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。

十、为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。

十一、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）深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室　　委托人：（签章）龙华区建筑工务局

法定代表人或授权委托人（签字）：李家康　　法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：　　地址：

电话：　　电话：

代建人：（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：　深圳市南山区大冲一路 18 号华润置地大厦 E 座 3 楼

电话：　18312490316

本合同签于　　年　　月　　日

2、授权委托书

华润置地
品质给城市更多改变

项目授权委托书

华润置地有限公司为《龙华区综合医院项目、简上体育综合体项目、龙华文体中心项目代建（二次）》中标人，根据代建合同协议书第十条："为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。"为加快推进相关项目的建设、简化管理流程、保证项目工期，特授权本公司境内全资子公司"华润（深圳）有限公司"对龙华区综合医院项目、简上体育综合体项目、龙华文体中心项目进行项目管理、资金支付工作。

本次授权期限为2017年11月9日起，至龙华区综合医院项目、简上体育综合体项目、龙华文体中心项目完成委托工作内全部工作并移交委托人止，被授权人无转委托权。

华润置地有限公司

二〇一七年十一月九日

深圳市龙华区建筑工务局会议纪要

深龙华建工会纪〔2018〕12号

深圳市龙华区建筑工务局办公室　　2018年4月18日

龙华区建筑工务局代建项目有关问题协调会会议纪要

2018年4月3日，受龙华区建筑工务局局长陈彤同志委托，总工程师陈可馨同志在清湖行政服务中心3栋412会议室，主持召开代建项目有关问题协调会。纪要如下：

会议同意，由华润置地集团出具授权书，授权华润深圳公司进行项目管理工作；请房建工程一部协调区前期办，对龙华区综合医院、简上体育综合体、龙华文体中心三个代建项目共同出具说明函，华润深圳公司凭授权书及说明函到区住建部门办理报建手续。

其他参会人员：区财政局古国俊，住房和建设局胡海霞，前期办代海鹏，建筑工务局徐俊、吴小霞、蔡益通、杨嘉馨；华润（集团）有限公司龚守同、金光研、蒋群。

抄送：水生同志，区纪委（监察局）派驻第二纪检监察工作组。

深圳市龙华区建筑工务局办公室　　2018 年 4 月 18 日印发

拟稿人：王睿

3、批复概算

深圳市龙华区发展和改革局文件

深龙华发改〔2018〕710号　　签发人：吴敏

龙华区发展和改革局关于批复区综合医院项目总概算的通知

区前期办：

你办报送的《关于申请审批区综合医院项目初步设计及总概算的函》（深龙华前期函〔2017〕405号）收悉。经审核，并报区政府一届四十三次常务会议和区委一届五十八次常委会议审定，现就有关事项批复如下：

一、项目概况及主要建设内容

区综合医院项目位于观湖街道，在建平安路西南侧，马蹄山东北侧，拟新建1500床的综合医院，总用地面积56204.3平方米，总建筑面积355668.43平方米。

（一）主要建设规模

项目现状地形主要以坡地为主，高差较大，利用现状地势优势，设计3层地下室、2层半地下室；6层门诊医技裙

楼（含设备层）；裙楼上建 9 层外科住院楼、内科住院楼、妇幼住院楼共 3 栋塔楼；15 层综合楼；20 层配套人才宿舍。

1、地下室：设计为地下 3 层、半地下室 2 层（地下一层及半地下二层设为人防区），其中地下三层层高 4.2 米、地下二层层高 4.2 米、地下一层层高 5～6 米、半地下室二层层高 4.2～5 米、半地下室一层层高 5～6.8 米，建筑面积 163611.50 平方米，停车位 2700 个。主要功能用房包括：地下车库、进排风机房、制冷机房、放疗中心、会议示教室、值班室、办公室、更衣室、生活热水加热间、医疗纯水机房、工具间、生活水箱间及泵房、控制室、配电房、报警阀间、污水处理间、下沉庭院、落客区、高压配电房、变配电房、柴油发电机房、气动物流机房、核素治疗区、核医学区、污衣收集站、太平间、垃圾处理区、消防泵房、人防风机房、人防区域、生活水箱、饮用水箱、污水处理设备房、室外绿化、门诊大厅、急诊大厅、收费挂号室、消毒室、设备间、呼吸门诊科、肠道肝炎门诊、HIV 门诊、预防保健科、急救大厅、医护就餐区、充电桩专用变电房、通信机房、油水分离设备房、外科诊区、门诊放射检查区、住院部放射检查区、介入治疗区、高压氧舱设备夹层、病患食堂、职工食堂、厨房等。

2、门诊医技楼（裙楼）：设计为地上 6 层，其中首层层高 5 米、二～四层层高 4.5 米、设备层层高 2.2 米、五层层高 5.1 米、六层架空层层高 6.9 米，建筑面积 85152.47 平方米。主要功能用房包括：体检中心、药房、住院大堂、高压氧科、消防控制室、商店、妇幼门诊大厅、妇幼急诊、

普通内科、分层挂号收费厅、功能检查室、超声检查室、视镜中心、血透中心、妇幼功能检查室、儿科门诊、耳鼻喉科、眼科、皮肤美容科、输血科、病理科、妇科、产科、口腔科、中医及针灸科、手术中心、分娩待产区、ICU、静脉配置、康复理疗、架空花园等。

3、外科住院楼、内科住院楼、妇幼住院楼：建于裙楼之上，楼层分布为7~15层，共9层，层高4.2米，建筑高度70.5米，建筑面积分别为20085.28平方米、21006.64平方米、20903.39平方米。主要功能用房包括：病房、抢救室、洁净库房、处置室、污物室、污洗室、被服库房、护士站、茶水间、治疗室、配药房、办公室、会议室、值班室、更衣室、空调机房等。

4、综合楼：设计为地上15层，层高4.2米，建筑高度65.85米，建筑面积30228.35平方米。主要功能用房包括：综合楼大厅、全科培训基地、空调机房、病案室、信息机房、科研用房、科研办公、资料会议室、教学用房、会议室、资料室、行政办公室、休息厅、多功能厅、活动室等。

5、配套人才宿舍：设计为20层，一~六层层高4.2米，其余层高2.8米，建筑高度65.85米，建筑面积14680.80平方米。主要功能用房包括：夜班宿舍、办公室、理发室、收发室、生活超市、门厅、架空层及人才宿舍等。

（二）主要建设内容

1、土建工程

包括基础、建筑结构装饰及外立面装饰工程。

（1）基础工程：包括土方、基坑支护、桩基、淤泥换

填及临时排洪沟工程。

土方工程：挖运土方 700133 立方米、挖运石方 40815 立方米、回填方 130417 立方米等。

基坑支护：采用钻孔灌注桩+高压喷射注浆桩+预应力锚索或土钉支护，基坑开挖坡面挂网喷射砼，现浇砼梁及钢管立柱支撑，坑底和坡顶设置排水沟、集水井、沉砂池和施工护栏等。

桩基工程：采用旋挖钻孔灌注桩等。

淤泥换填：换填淤泥、流砂 35647.5 立方米。

临时排洪沟（红线外）：顶进排水管 148 米，铺设砼排水管 476 米，新建砼排水沟 106 米等。

（2）建筑结构装饰工程

主体结构：采用钢筋砼框剪结构，筏板基础。

楼地面：采用地砖、防滑砖、防滑橡胶、水泥砂浆、花岗岩、防静电地板、自流坪、细石砼地面，踢脚采用地砖、花岗岩、塑料板等。

墙体墙面：地下室采用实心砼砌块，地上采用蒸压加气砼砌块，轻质内隔墙板；内墙采用白色乳胶漆、釉面砖、大理石、穿孔石膏饰面板、抗倍特板、杀菌防霉涂料、防辐射墙板等。

天棚屋面：采用穿孔石膏吸音板、轻钢龙骨铝扣板、轻钢龙骨矿棉板、铝合金格栅吊顶、防霉漆、乳胶漆；屋面采用卷材防水隔热保温不上人屋面、隔热保温地砖上人屋面以及种植屋面等。

门窗：门采用钢质防火门、木质门、钢质门、铝合金门、

防火卷帘门、人防门，窗采用铝合金中空玻璃窗、金属百叶窗等。

其它工程：新建钢结构屋顶1564.36平方米，装饰特殊功能用房19570平方米，安装洗手台、卫生间银镜柜、卫生间隔断、扶手、玻璃隔断、护士站服务台柜、窗帘盒、厨房壁柜、晒衣架、毛巾杆等。

（3）外立面装饰工程：采用造型仿木铝合金格栅、纳米自洁铝单板、干挂花岗岩、Low-E超白钢化中空玻璃等。

2、安装工程

包括电气、给排水、消防、人防、电梯、通风空调、智能化、高低压变配电、污水处理池及装置、智能化物流传输系统、生活垃圾及污衣被服智能收集处理系统、一体化智能厨房系统、病区污洗间清洗消毒系统、医用地巾抹布清洗消毒系统、医用气体、医用纯水系统、燃气、充电桩、抗震支架、直饮水、停机坪、医疗专用电缆、智能停车系统、泛光照明、特殊功能用房安装工程。

（1）电气工程：安装各类配电箱1559台、控制箱411台、各类灯具、开关、插座、桥架、智能照明控制模块，铺设电气配管，敷设封闭式母线槽、电力电缆、电力电线等。

（2）给排水工程：包括热水、给水、雨水、污水与废水。安装供水设备3套、空气源热泵28台、供热系统循环泵12台、太阳能系统循环泵4台、潜污泵312台、空调补水泵13套、预热罐18台、膨胀罐4台、热水水箱4个、不锈钢水箱2台、紫外线消毒器15台、淋浴器、卫生洁具、水表、阀门、过滤器、减压阀、截止阀，铺设不锈钢热水管、

PPR 热水管、薄壁不锈钢管给水管、塑料给水管、热镀锌钢管排水管、铸铁排水管、PP超静音排水管、内涂塑钢雨水管等。

（3）消防工程：包含消防水、消防电、防排烟及气体灭火工程等。

消防水工程:安装室内消火栓2834套、消防水泵38台、消火栓接合器58套、自动喷淋泵19台、自动喷头47226个、阀门、水流指示器、末端试水装置、水锤消除器，铺设加厚镀锌钢消火栓管及热镀锌喷淋管等。

消防电工程：安装消防电源监控器10套、消防应急照明和疏散指示系统控制器10套、火灾报警主机10套、防火门控制器10台、气体灭火控制器19台、智能光电感烟探测器6726个、智能定温探测器534个、声光报警器692个、扬声器921个、报警按钮17140个、消防模块、消防电话分机、短路隔离器，敷设控制电缆、消防配线，铺设电气配管、消防线槽等。

防排烟工程：安装柜式离心风机226台、轴流风机45台、消声器127个、有压式排气扇601台、百叶风口、风管阀门、静压箱、压力传感器，铺设镀锌钢板风管等。

气体灭火工程：安装七氟丙烷气体灭火储存瓶13套、动力气瓶13套、驱动瓶6套、干粉灭火器5741具、气体灭火设备主机9套、气体喷头32个、气体指示灯、阀门，敷设无缝钢管等。

（4）人防工程：包括人防门、人防电气、人防给排水、人防通风。安装人防门257樘、人防窗3樘、临战封堵板28

处、柴油发电机 2 组、配电箱 46 台、人防不锈钢饮用水箱 41 个、自动给水泵 14 台、潜污泵 34 台、发电机油箱 3 台、输油泵 1 台、离心送风机 22 台、离心排风机 7 台、过滤器 30 台、灯具、开关、插座、水阀门、密闭阀、百叶风口，敷设电力电缆、电力电线、铺设镀锌钢电缆保护管、钢塑复合给水管、镀锌风管等。

（5）电梯工程：安装医用电梯 21 部、客用电梯 24 部、自动扶梯 18 部等。

（6）通风空调工程：安装冷水机组 11 台、蓄冰设备 5 套、冷冻水循环泵 22 台、密闭式冷却塔 11 座、蒸气锅炉 9 台、风冷机组 10 台、新风机组 27 台、卧式空调机组 194 台、空气处理机组 29 台、风机盘管 7435 台、百叶风口、散流器、调节阀、风阀门、水阀门、蒸气减压阀，铺设无缝钢管、镀锌钢板风管、锅炉排烟管等。

（7）智能化工程：包括智能化集成系统、信息接入系统、综合布线系统、用户电话交换系统、信息网络系统、有线电视系统、公共广播系统、会议系统、信息引导与发布系统、无线对讲系统、时钟系统、车位引导及反向寻车系统、电梯五方对讲系统、建筑设备监控系统、建筑能效监管系统、入侵报警系统、视频安防监控系统、出入口控制系统、电子巡查系统、停车场管理系统、安全防范综合管理系统、机房、远程自动抄表系统、UPS 配电及电子信息设备防雷接地系统等。安装系统控制主机、中央控制器、UPS 不间断电源、监控摄像头、显示屏、巡更信息点、紧急求助按钮、护士站电话、对讲分机、病床呼叫分机、配线架、交换机、防火墙、

信息面板、天花吸顶喇叭、叫号器、发号机、服务器、门禁系统控制箱、门禁读卡器、管理工作站，敷设六类网线、室内光缆、同轴电缆、电线，铺设电气配管、线槽等。

（8）高低压变配电工程：安装柴油发电机组 4 台、干式变压器 19 台、高压柜 59 台、低压柜 166 台、铺设封闭式母线槽，敷设电力电缆等。

（9）污水处理池及装置：主要工作内容为安装提升泵、废水处理设备、配药设备、消毒装置、液位控制器、废污水调节装置、机械格栅、生化池、污泥池、回流泵、污泥泵、臭氧净化装置、加药泵、水阀门、电磁流量计，铺设焊接钢管、UPVC 塑料管等。

（10）医用气体工程：包括医用气体、医用压缩空气机组一体机、医用真空吸引机组一体机、牙科压缩空气机组一体机及牙科负压吸引机组一体机。安装液氧站成套设备、设备带、区域报警器、真空泵、压缩机、控制柜、区域控制器、气体阀门箱、汇流排、液氧罐、真空罐、空气储存罐、过虑器、减压器、气体终端、阀门，铺设紫铜管等。

（11）医用纯水系统：安装纯水前置预处理器、反渗透主机、全自动软水器、软水变频给水设备、不锈钢水箱、安装卫生级阀门、水表、压力表、铺设不锈钢管、内涂塑钢塑复合管等。

（12）燃气工程：安装闸板阀门、过滤器、压力表、减压器、涡轮流量计、可燃气体泄漏自动报警探头，铺设 PE 燃气管、镀锌钢管等。

（13）医疗专用电缆：敷设专用电缆 3048 米。

（14）充电桩：安装充电桩810个。

（15）智能化物流传输系统、生活垃圾及污衣被服智能收集处理系统、一体化智能厨房系统、病区污洗间清洗消毒系统、医用地巾抹布清洗消毒系统、抗震支架、直饮水、停机坪、泛光照明、特殊功能用房安装工程（暂无相关设计）。

3、配套人才宿舍

包括建筑结构装饰及安装工程。

（1）建筑结构装饰：包括结构、装饰及外立面装饰工程等。

主体结构：采用钢筋砼框剪结构。

楼地面：采用抛光砖、防滑砖、防滑橡胶、水泥砂浆、花岗岩、防静电地板、自流坪、细石砼地面，踢脚采用地砖等。

墙体墙面：地上采用蒸压加气砼砌块；内墙采用白色乳胶漆、釉面砖等。

天棚屋面：采用轻钢龙骨铝扣板、乳胶漆；屋面采用卷材防水隔热保温地砖上人屋面等。

门窗：门采用钢质防火门、木质门、铝合金门，窗采用铝合金窗等。

其它工程：安装栏杆、成品烟道、窗帘轨、厨房壁柜、晒衣架、毛巾杆等。

外立面装饰工程：采用铝单板、干挂花岗岩、Low-E超白钢化中空玻璃、外墙涂料等。

（2）安装工程：包括电气、给排水、消防、太阳能、电梯、燃气工程等。

电气工程：安装配电箱 270 套、电表箱 15 套、双电源自动切换箱 8 套、电梯控制箱 3 台、各类灯具、开关、插座、防雷接地系统，敷设电力电缆、电气配线，铺设强电桥架、电气配管等。

给排水工程：安装水表、沐浴器、卫生洁具，铺设不锈钢给水管、塑料给水管、铸铁排水管、内涂塑钢雨水管等。消防工程：包含消防水及消防电工程。安装室内消火栓 114 套、自动喷头 1900 个、消智能光电感烟探测器 481 个、智能定温探测器 2 个、声光报警器 71 个、扬声器 100 个、阀门、水流指示器、末端试水装置、报警按钮、消防模块，铺设加厚镀锌钢消火栓管及热镀锌喷淋管、电气配管，敷设控制电缆、消防配线等。

太阳能工程：安装空气源热泵 3 台、太阳能循环泵 4 台、太阳能贮热水箱 1 台、太阳能集能板、电开水器、水阀门，铺设不锈钢管等。

电梯工程：安装 22 层 22 站电梯 3 部。

燃气工程：安装闸板阀门、压力表、减压器、涡轮流量计、可燃气体泄漏自动报警探头，铺设 PE 燃气管、镀锌钢管等。

4、室外及配套工程

包括地面非机动车停车场、广场道路、围墙、大门、室外景观及园林绿化、室外照明、室外管网工程、变配电专线（双回路）、医院标示系统、水土保持、地下室光导管采光、苗木砍伐、雨水回收工程等。

（1）地面非机动车停车场工程：铺装植草砖 355 平方

米，安砌花岗岩道牙77.83米。

（2）广场道路工程：新建沥青砼路面4143.27平方米、块料园路 12641.00 平方米、污水处理站及液氧站，安砌花岗岩道牙1583.98米等。

（3）围墙工程：新建钢筋砼挡墙783.77立方米、石材墙面3366.41平方米、围墙金属栏杆3125.82米，绑扎钢筋55.138吨等。

（4）大门工程：新建医院主入口 1 处，安装电动伸缩门4樘等。

（5）室外管网工程：铺设球墨铸铁管、HDPE 双壁波纹管，安装室外消火栓、水表、阀门，新建水表井、化粪池、检查井、雨水口等。

（6）室外景观及园林绿化、室外照明、变配电专线（双回路）、医院标示系统、水土保持、地下室光导管采光、苗木砍伐及雨水回收工程：暂无相关设计。

二、项目总概算及资金来源

项目总概算为 327902.30 万元，其中建安工程费293939.66 万元，工程建设其他费 18348.24 万元，预备费15614.40万元（详见附件）。所需资金由区财政统筹。

三、下一步工作要求

（一）根据《关于进一步简政放权创新政府投资项目管理的若干措施》要求，请你办与区建筑工务局做好项目移交工作。

（二）根据《龙华新区政府投资项目管理办法（2013年修订）》、《关于进一步简政放权创新政府投资项目管理的若

干措施》等有关规定要求，请抓紧开展施工图设计编制工作，施工图设计应严格按照经批准的初步设计内容、建设标准及概算进行限额设计。项目预算不得突破概算建筑安装工程费用。

特此通知。

附件：区综合医院项目总概算汇总表

龙华区发展和改革局

2018年11月2日

分送：新国、陈清、纳沙、水生、刘斌、艳东、建民同志；区审计局、区住房和建设局、区建筑工务局

龙华区发展和改革局办公室　　2018年11月2日印发

附件

区综合医院项目总概算汇总表

序号	项目费用名称	单位（m^2）	单位造价（元/m^2）	总投资（万元）	占总投资比重
一	建筑安装工程费用	355668.43	8264.43	293939.66	89.64%
1	土建工程	355668.43	5229.24	185987.50	
2	安装工程	355668.43	2682.45	95406.44	
3	配套人才住房	355668.43	195.25	6944.38	
4	室外及配套工程	355668.43	157.49	5601.34	
二	工程建设其他费用	计费依据及标准		18348.24	5.60%
1	建设单位管理费	（一）×0.58%		1715.76	
2	设计费	（一）×2.12%		6247.82	
3	勘察费	设计费×30%		1874.35	
4	施工图技术审查费	勘察设计费×6.50%		527.94	
5	施工图预算编制费	设计费×10%		624.78	
6	监理费	（一）×1.27%		3731.79	
7	工程安全监督费	（一）×0.10%		293.94	
8	保险费	（一）×0.10%		293.94	
9	招投标交易费	（一）×0.14%		411.52	
10	招标代理服务费	按规定计算		83.57	
11	前期工作咨询费	按规定计算		184.36	
12	环境影响咨询费	按规定计算		39.16	
13	白蚁防治费	3元/m^2		106.70	
14	第三方监测检测费	按规定计算		457.86	
15	水土保持评价费	按规定计算		151.66	
16	弃土场受纳处置费	按16元/m^3		1308.56	
17	BIM咨询费	暂按8元/m^2		284.53	
18	防雷检测费	暂按报审计		10.00	
三	预备费			15614.40	4.76%
1	基本预备费	（二+三）×5%		15614.40	
四	建设项目总概算	一+二+三+四		327902.30	

注：该项目余泥渣土外弃运距暂按25公里计算。

4、竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：龙华区综合医院项目

验收日期：2023 年 5 月 25 日

建设单位(盖章)：深圳市龙华区建筑工务署，华润（深圳）有限公司

GD-E1-914

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	龙华区综合医院项目					
工程地点	龙华区观澜办事处樟坑径片区马蹄山东北侧、安清路西南侧		建筑面积	355924.00平方米	工程造价	320000万元
结构类型	框剪结构	层 数	地上： 21 层 地下： 5 层			
施工许可证号	2018-440326-47-01-71730602~07	监理许可证号				
开工日期	2018年7月9日	验收日期	2023 年 5 月 25 日			
监督单位	深圳市龙华区建设工程质量安全监督站	监督编号	FJ2019079/FJ2019079-2/FJ2019079-3/FJ2019079-4/FJ2019079-5/FJ2021081			
建设单位	深圳市龙华区建筑工务署，华润（深圳）有限公司					
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司					
设计单位	香港华艺设计顾问（深圳）有限公司					
总包单位	中建三局第一建设工程有限责任公司					
承建单位（土建）	中建三局第一建设工程有限责任公司					
承建单位（设备安装）	中建三局第一建设工程有限责任公司/深圳市华剑建设集团股份有限公司/深圳市智宇实业发展有限公司/深圳市胜驰新能源电气有限公司					
承建单位（装修）	中建三局第一建设工程有限责任公司/深圳时代装饰股份有限公司/中建深圳装饰有限公司/深圳市典汉濠建筑工程有限公司/深圳市华剑建设集团股份有限公司					
监理单位	深圳市特发工程建设监理有限公司					
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司					

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
主体结构	合格	5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	合格	8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 4 项
屋面	合格	7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	合格	16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 16 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核定符合要求 20 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核定符合要求 20 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	合格	18 项，其中： 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 16 项
建筑节能	合格	8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 3 项
电梯	合格	7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 3 项
		___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
		___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
		___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项

四、验收人员签名

GD-E1-914/5□□□

序号	姓 名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2	肖恩	龙华区建筑工务署	项目负责人		肖恩
3	高[illegible]	华[illegible]有限公司	项目经理		高[illegible]
4	高鸣	华润（深圳）有限公司	工程		高鸣
5	[illegible]	深圳市特区建设发展集团有限公司	总监	设计	[illegible]
6	朱爱银	龙华区建筑工务署		高工	朱爱银
7					
8					
9	杨新	中建海和建设发展有限责任公司	项目经理	高工	杨新
10	王[illegible]	深圳市[illegible]有限公司	副总	高工	王[illegible]
11					
12	陈万林	华艺设计		高工	陈万林
13	朱[illegible]	深圳[illegible]有限公司	高工	高工	朱[illegible]
14	[illegible]	中建深圳装饰有限公司	项目经理	高工	[illegible]
15					
16	李[illegible]	中建[illegible]有限公司	项目[illegible]理		李[illegible]
17	王[illegible]	深圳市[illegible]有限公司	项目经理		王[illegible]
18	王[illegible]	深圳市华[illegible]集团股份有限公司	项目经理	高工	王[illegible]
19	卢[illegible]	深圳市华[illegible]集团股份有限公司	指挥经理	工程师	卢[illegible]
20	[illegible]	深圳[illegible]有限公司	土[illegible]	工程师	[illegible]
21	林[illegible]	深圳市[illegible]有限公司	项目经理	二级建造师	林[illegible]
22	周[illegible]	深圳市[illegible]有限公司	执行[illegible]	一级建造师	周[illegible]
23	莫[illegible]	深圳市[illegible]有限公司	项目[illegible]	[illegible]	莫[illegible]
24	王[illegible]	华[illegible]科技（[illegible]）股份有限公司	项目[illegible]	一级建造师	[illegible]
25	[illegible]	[illegible]有限公司	项目经理		[illegible]
26					

四、验收人员签名

GD-E1-914/5□□□

序号	姓 名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

四、验收人员签名

GD-E1-914/5□□□

序号	姓 名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

1. 已按有关合同及设计文件施工完成.

2. 施工过程满足规范要求.

3. 单位工程质量控制资料齐全.完整.

4. 单位工程安全和功能检验资料齐全.完整.认为功能抽查检测合格.

5. 工程质量评定为"合格".

6. 同意验工验收.

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章） 单位（项目）负责人： 2017年5月25日	（公章） 总监理工程师： 2017年5月25日	（公章） 单位（项目）负责人： 2017年5月25日	（公章） 单位（项目）负责人： 2017年5月25日	（公章） 单位（项目）负责人： 2017年5月25日

^GD-E1-914/6^

5、股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（二）深圳宝安空海救援医院代建业绩证明文件

1、合同关键页

工程编号：_____

合同编号：_____

深圳市宝安区建设工程

代建合同

（适用于宝安区政府投资项目）

项目名称：深圳宝安空海救援医院

委 托 人：深圳市宝安区卫生健康局

深圳市宝安区建筑工务署

代 建 人：华润置地有限公司

日　　期：2020 年 12 月

深圳市宝安区住房与建设局　　编制

2018 版

第一部分 协议书

项目委托人：深圳市宝安区卫生健康局（项目单位，以下简称区卫健局）

深圳市宝安区建筑工务署（项目建设单位，以下简称区工务署）

项目代建人： 华润置地有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》等有关法律法规和《宝安区政府投资项目管理办法》、《宝安区政府投资项目代建制管理办法》等相关规定，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

项目名称：深圳宝安空海救援医院。

（一）项目总投资

项目批复投资估算 216541.45 万元（最终以宝安区发改局批复项目总概算为准）。

（二）建设地点

深圳市宝安区机场南路与宝安大道交汇处东北侧。

（三）建设规模

本项目位于航城街道，项目为新建工程，新建总建筑面积 200300 ㎡,其中：①医疗业务用房建筑面积 159140 ㎡(七项基本设施用房 88000 ㎡、科研用房 9834 ㎡、教学用房 8460 ㎡健康体检用房 1400 ㎡、夜间值班宿舍 5640 ㎡、人防医疗工程 4500 ㎡、感染性疾病门诊用房 2000 ㎡、应急救援中心 10360 ㎡、深圳市机场医疗急救中心 15300 ㎡、空海救援及公众培训中心 6000 ㎡、架空层 6961 ㎡、风雨连廊 685 ㎡);②停车设施面积 41160 ㎡;③同步建设室外配套设施；床位规模按照 800 床位标准进行建设。

（四）建设内容

包括但不限于土建工程、安装工程、医疗专项工程、配套工程、其他工程等。

（五）质量标准

达到国家现行建筑工程质量验收规范的合格要求。

（六）质量目标

确保获得广东省建设工程优质奖。

二、项目服务期要求

项目实行全过程代建，由代建人负责项目的可行性研究、勘察、设计、施工、监理、竣工验收、移交、产权办理至质量（缺陷）责任期结束以及工程预算、结算、决算、审计等有关工作的组织和监督管理（其中工程概算编制、预算编制由区卫健局负责；变更预算编制、结算编制和审核由区建筑工务署负责）。服务时间从代建合同签订生效之日起至合同约定的所有工作内容实施完毕之日止。（其中委托方已完成的工作除外）

（一）项目总工期自代建合同签订之日起至 2025 年 6 月 30 日。

其中：

（1）前期阶段：自代建合同签订之日起至 2021 年 7 月 31 日；

（2）施工阶段:计划自 2020 年 12 月 ___ 日至 2025 年 6 月 ___ 日；

（二）缺陷责任管理期限：自工程实际竣工日期起计算，为 2 年（实际竣工日期以工程接收证书中载明的日期为准）。

三、代建项目管理范围和内容

代建人根据本项目的体量、复杂情况和工期紧等实际情况，经项目单位和项目建设单位确认后组建本项目管理团队，以保证代建管理工作的顺利开展。项目单位和项目建设单位监督检查代建项目管理人员的配备情况。代建人承担本项目投资、质量、安全的主体责任并对工程质量终身负责。代建人负责以下工作：

代建单位需组建专门的项目管理团队，根据现场进度需要原则上项目常驻管理团队不少于 8 人，管理团队不少于 20 人。项目负责人必须是具有 8 年以上项目管理经验的建筑相关专业全日制大学本科及以上学历人员且具有工程建设类注册执业资格或高级工程师职称，负责项目的全过程管理，不得兼任其他项目并提供驻场服务；设计管理负责人为建筑相关专业，高级工程师职称且具备建筑师或结构工程师国家注册执业资格；造价管理负责人为注册造价工程师；此外，装饰装修、机电安装、土木工程等专业工程师按项目进展配备齐全。主要专业负责人须具备中级以上专业技术资格及执业资格、具备相关专业工作经验 10 年以上。在项目施工阶段，必须配备 1 名工程质量负责人和 1 名安全生产负责人作为此项目质量、安全的直接责任人，人员不得兼任其他项目并提供驻场服务，工程质量负责人和安全生产负责人应具有全日制大学本科及以上学历、取得中级以上专业技术职称且具有 5 年以上工程质量、安全管理经验。代建单位的各专业部门为本项目提供技术支持和把关。在代建合同

订合同（项目单位和项目建设单位已经完成的除外，委托人已发包的合同情况详见《委托单位已发包的合同汇总表》，对于已委托且需要移交的单位，代建单位需无条件接收，并履行合同管理主体职责。），进行本项目的勘察、设计、监理、咨询监督、管理工作，负责组织环境影响评价、水土保持设计、工程勘察、初步设计及概算复核、施工图设计及预算的审核确认等工作，并完成方案设计、选址意见书及用地预审、环境影响评价、水土保持设计、概算、预算审核确认等相关的审查、报批手续（本项目的概算、预算由区卫健局已发包的造价咨询单位编制）。

6、负责办理建设项目用地及规划等相关报建手续。负责办理环保、水保、排水、排污、供水、供电、交通、园林绿化、市政等所有前期工作的审查、报批、报建手续（委托人已经完成的除外）。

（三）项目实施准备阶段

7、负责组织本项目施工、重要设备材料采购等的招标工作，选定施工、设备材料供应商等中标单位。

8、负责项目有关建设工程合同的洽谈与签订工作，并与中标单位签订合同（项目单位和项目建设单位已经完成的除外），对本项目的施工、设备材料供应商等单位进行监督、管理。

9、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

10、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

11、负责按规定投保建设、安装工程一切险、第三者责任险。

（四）项目实施阶段

12、负责项目实施阶段的组织、协调、监督、管理工作。组织开展对建设项目的投资、进度、质量、安全文明生产等工作全过程监督管理。

13、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

14、负责组织工程中间验收。

15、负责项目工程变更管理工作（工程设计变更预算编制由区建筑工务署已发包的造价咨询单位编制）。依照国家及深圳市宝安区有关政府投资项目建设的规定和代建合同约定，向项目建设单位和区工程造价管理部门等有关单位申报工程设计变更审核或备案等。

16、开展工程质量监督检查，对发现的工程质量问题，及时责成相关责任方进行整改，并将检查、整改情况形成书面材料报项目建设单位。

17、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

18、将建设工程施工现场实行劳务工实名制和工资分账制（以下简称“两制”）管理纳入工程管理工作范畴，负责检查施工企业落实两制管理情况，督促施工企业加强两制管理。发现施工

中应明确实际参与代建项目管理的项目负责人及其管理团队。根据实际情况，委托单位有权要求增加常驻和专职管理团队人员，代建单位应无条件服从。

代建人负责以下工作：

1、制定项目代建管理计划和代建组织大纲并报项目建设单位和项目单位备案。计划和大纲必须详细列明下列（包括但不限于）内容：

（1）拟选派项目代建工作管理的人员（包括项目负责人、设计管理负责人、造价管理负责人、技术负责人、工程质量负责人、安全生产负责人和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送项目建设单位和项目单位。

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目前期工作的进度、质量、投资管理控制措施。

（4）项目建设实施阶段进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

（5）项目建设期间的投资控制措施（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（6）各项的报审和审批资料。

2、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，根据现行的《宝安区政府投资项目管理办法》中规定的项目单位和建设单位的责任划分，报项目建设单位和项目单位审核后，由项目建设单位和项目单位按程序向区发展改革部门申请资金计划下达和向区财政部门申请资金支付。区财政部门根据项目建设进度和用款报告，以及项目所签订的工程咨询、设计、勘察、造价咨询、监理、施工材料设备采购等合同及其他相关资料将款项支付至工程咨询、设计、勘察、造价咨询、监理、施工、材料设备供应等单位。

3、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（已经政府批准委托街道办或其它相关职能单位办理的除外）。

■全过程代建：包括以下（一）~（八）。

□实施阶段代建：包括以下（三）~（八）。

（一）项目策划、决策

4、负责组织法定图则修改（若涉及）、交通专项规划研究（若涉及）、可行性研究报告及投资估算、地质灾害评估、地形测绘（勘察）等，完成相关的报审、报批手续（委托人已完成的除外）。

（二）项目前期工作阶段

5、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、监理、咨询的招标工作，选定勘察、设计、监理、咨询等中标单位并与中标单位签

企业未按规定落实两制管理或落实不到位的，应当责令改正；拒不整改的，应当向建设行政主管部门及工程质量安全监督机构报告。

19、确保向施工企业足额支付安全文明措施费，并监督施工企业专款专用。

20、代建人工程建设进度及时、真实、完整、规范地对纸质及相应的电子工程数据（档案）进行整理归档。按照区建筑工务署有关工程档案管理的要求，及时向区工务署档案管理系统EIM系统上报资料。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

21、项目完工达到竣工条件时，报告项目建设单位和项目单位同意后负责组织工程竣工验收。

22、负责编制项目竣工结算、决算，报项目建设单位及政府有关部门。

本项目结算由区建筑工务署已发包的造价咨询单位编制，结算编制完成后，由区建筑工务署委托深圳市宝安区政府投资项目结算审核服务商预选库中的单位审核出具审核意见。代建单位负责编制竣工决算，代建人的竣工决算文件需经代建人的注册造价工程师签章，报送区造价管理部门和审计部门审计。工程结算、决算第三方审核的费用列入概算中。

23、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交项目建设单位和有关单位，并按批准的资产价值向项目建设单位和项目单位指定单位办理资产交付手续。

24、负责编制项目竣工财务决算报告，报项目建设单位及政府有关部门完成竣工财务决算批复。

25、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应责任。

26、配合政府审计部门完成对本项目的审计监督以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

27、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以项目单位（或区公共物业管理机构）名义办理工程管养移交及产权登记手续。

（七）税费缴纳

28、按国家相关规定缴纳质监、安监、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中与专业工作单位签署相关合同产生的印花税等有关费用,费用计入建设资金（代建人自行承担的税费除外）。

（八）其他工作

29、根据项目单位和项目建设单位要求承办下列事项并垫付有关费用，承办时应当制定操作方案和费用清单，经委托人项目单位和项目建设单位批准后方可执行；对未经项目单位和项目建设单位确认或未按照项目单位和项目建设单位要求执行所产生的费用，由代建人自行承担：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）专家评审、招投标等相关工作的费用。

30、将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

31、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作：

_____。

32、经协商一致由项目单位和项目建设单位临时委托的其他工作：

_____。

四、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

工期管理目标：本项目前期阶段及施工阶段总工期为 2020 年 12 月-2025 年 6 月，总工期自代建合同签订之月的次月起算，共计 54 个月。

2、项目合同管理目标

（1）本项目所涉及的所有合同工作必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应依法通过招标方式，以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位，不得拆分工程，规避招标。

（2）代建人对代建项目的材料设备采购和施工应依法招标，采购的材料设备应确保满足设计与规范的技术标准，且质优价廉，代建单位有建立了完整的设备材料品牌库的，在取得区卫健局和区建

筑工务署的认可后可在其品牌库中选择优质材料设备供应商；代建单位没有材料设备品牌库的，在深圳市建筑工务署的材料设备推荐的品牌库中选择材料供应商。不足部分由区卫健局、使用单位和区建筑工务署共同研究确定。施工单位应提供保函金额为中标价与招标控制价的差额，且不高于中标价的10%的履约保函，保函受益人为区建筑工务署，履约保函由区建筑工务署保管。

3、项目建设安全管理目标

（1）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。

（2）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各自承担发生安全事故时应承担的相应的法律责任。

（3）代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

（1）代建人全面履行项目建设管理中的质量管理职责，建立完善的工程施工质量管理体系。按照国家、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，并实现质量目标。

为保证质量管理目标的实现，项目建设单位和项目单位将监督代建人建立健全的监督体系对工程施工质量进行监督检查。代建人须在与各有关监理单位、施工单位或其他相关合同单位签订的合同条款中，约定相关工程创优条款，督促监理单位、施工单位或其他相关合同单位确保实现质量目标。

（2）代建人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

投资控制必须按照国家《政府投资条例》及《宝安区政府投资项目管理办法》执行。项目投资控制在政府主管部门批复的项目总概算之内（含项目单位和项目建设单位已完成的招标内容应支付的款项）。

（1）代建人根据可研批复组织开展初步设计及概算复核，报项目单位确认并组织专家评审后报发改部门审核。项目概算原则上不得超过项目可研批复估算。如因客观原因造成概算超过经批准估算的，可进行调整，但不得超过已批准估算的10%，且此造价应包含代建管理费，具体按宝安区政府相关规定办理。

（2）代建人应以批准的初步设计概算作为投资控制最高限额，严格按照要求组织做好施工图设计、专业工程深化设计、材料设备选型与技术标准的确定，施工图强制审查，保证施工图质量和设计深度；严格按照计价规定完成预算审核确认，承担预算准确性的主体责任，经区卫健局、区建筑工务署确认后，并报区建设工程造价管理机构备案。严格按照合同约定做好投资、施工质量、工期和安全的控制，确保投资不超过初步设计概算，确保工程质量，按期交付使用。对于已完成预算备案的基坑

工程（土石方、基坑支护、桩基础、边坡支护、管线迁改等），代建单位不得自行修改，应当以现已备案的预算组织招标。

（3）代建人负责对预付款（如有）、进度款的资金监管。代建人将用款需求编制项目用款报告报项目单位和项目建设单位审核后，由项目单位和项目建设单位按程序向财政部门申请资金支付。区财政部门根据项目建设进度和用款报告以及项目所签订的合同及其他材料，按国库集中支付制度将款项直接拨付至相关单位。

（4）根据《宝安区政府投资项目代建制管理办法》（深宝规〔2018〕19号）的规定，工程竣工决算超出概算的，超出部分全部由代建人承担，但因国家政策、法规调整、不可抗力等非代建人原因造成决算超概算的除外。

6、环保管理目标

本项目达到国家相关环保要求标准，优先使用绿色再生建材产品。

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。

五、代建合同价款

1、代建合同价暂定：（大写）叁仟肆佰玖拾捌万陆仟捌佰伍拾贰元贰角伍分，（小写）3498.685225万元。（计算式：〔4750+（216541.45-200000）×1.5%〕×70%=3498.685225万元）。最终结算价按合同约定计算依据区发改局批复的工程总概算，按照《宝安区政府投资项目代建制管理办法》（深宝规〔2018〕19号）中政府投资项目代建管理费总额控制数费率表计算出的全过程代建管理费金额的70%计取，且不得超出区发改局批复总概算中的代建费。

2、项目代建费最终支付额与代建人在项目代建全过程综合履约评价等次挂钩，即在项目整体竣工验收合格之后，由项目单位和项目建设单位对代建人进行项目代建全过程综合履约评价，综合履约评价为优秀或良好等次的，代建费最终支付额按照代建合同价的100%支付；综合履约评价为合格等次的，代建费最终支付额按照代建合同价的90%支付；综合履约评价为不合格等次的，代建费最终支付额按照代建合同价的80%支付。

六、合同的订立与生效

本合同订立时间：2020年12月25日。本合同一式 拾捌 份，具有同等法律效力，三方各执 陆 份。本合同经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章之日起生效。

委托人（项目单位）：深圳市宝安区卫生健康局（公章）

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市宝安区海秀路 3 号

电话： 29993091

开户银行：中国工商银行宝安支行

银行账号：4000021409008800668

统一社会信用代码：11440306MB2D28770Q

合同经办人（签字）：

委托人（项目建设单位）：深圳市宝安区建筑工务署：（公章）

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市宝安区宝民一路广场大厦 3 楼

电话： 27781013

开户银行：招商银行宝安支行

银行账号：755914692910808

统一社会信用代码：124403064557544666

合同经办人（签字）：

盖章经办人（签字）：

代建人：（公章）

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区粤海街道大冲一路华润置地大厦 E 座 48 楼

电话：13168005581

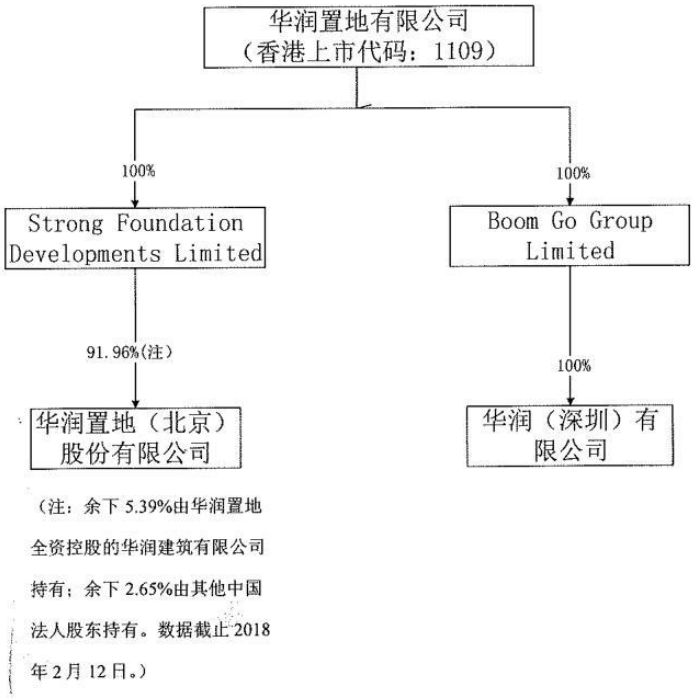
开户名称：华润（深圳）有限公司

开户银行： 珠海华润银行股份有限公司深圳分行

2、授权委托书

授权委托书

华润置地（北京）股份有限公司及华润（深圳）有限公司均为我司下属子公司。我司对其控股关系如下所示：



由于我司注册地址为开曼群岛，属于海外注册公司，故我司在境内的业务均以我司在当地的子公司为主体执行。华润置地有限公司为《深圳宝安空海救援医院代建项目》中标人，为加快推进该项目的建设、简化管理流程、

保证项目工期，特授权本公司境内全资子公司“华润（深圳）有限公司”对本项目的代建工作进行管理，后期各项工作及相关合约工作均以其为主体推进，我司均予以认可，并承担相关法律责任。

本次授权期限为 2020 年 12 月 25 日起，至本项目完成代建合同内全部工作并移交委托人止，被授权人无转委托权。

华润置地有限公司

二〇二〇年 十二 月 二十五 日

深圳市宝安区医院规划建设领导小组会议纪要

深宝医院规建小组会纪〔2020〕23号

深圳市宝安区医院规划建设领导小组办公室 2020年12月11日

研究区有关医院建设项目代建推进工作会议纪要

2020年12月7日下午，副区长李懿在区委区政府办公楼七楼第十四会议室，主持召开区有关医院建设项目代建推进工作会议，研究了深圳宝安空海救援医院和宝安区儿童医院的代建推进工作。纪要如下：

一、会议分别听取了区卫生健康局关于2个项目的代建单位选定工作情况和2家代建单位关于下一步工作计划的汇报。会议议定：

（一）关于深圳宝安空海救援医院

1. 原则同意代建单位以区造价管理站抽审调整后的预算作为招标控制价，开展本项目基坑工程（土石方、基坑支护、桩基础、边坡支护等）的招标工作。

2. 本项目为区委区政府要求在较短时间内开展实质性工作的民生实事项目，原则同意代建单位采取快速发包模式招标本项目的基坑工程（土石方、基坑支护、桩基础、边坡支护等）、基坑监测及主体结构监测，请区住房建设局予以支持。

3. 鉴于管线迁改工程的承包资质要求与基坑工程的承包资质要求不一致，原则同意本项目红线范围内的管线迁改工程不纳入基坑工程的招标范围，后续由代建单位另行发包。同时，基坑工程的招标控制价相应扣除抽审调整预算中的相关管线迁改费用。

4. 鉴于华润置地有限公司在入选宝安区 2020—2021 年建设工程代建单位预选承包商库（房地产企业类）时，已按“1+1”方式，授权委托其全资子公司华润（深圳）有限公司负责具体项目的建设管理、资金收付、结算决算等工作，原则同意华润置地有限公司委托华润（深圳）有限公司作为招标主体，开展本项目的招标工作以及负责本项目的建设管理、资金收付、结算决算等工作。该授权不改变华润置地有限公司作为合同主体的地位，不免除华润置地有限公司根据代建合同应该承担的任何责任和义务，并承担华润（深圳）有限公司若未按合同履行义务的连带责任。

5. 请华润（深圳）有限公司严格按照项目投标邀请书中的条款要求，在中标后15个工作日内提供履约保函。

（二）关于宝安区儿童医院

1. 原则同意代建单位以区造价管理站抽审调整后的预算作为招标控制价，开展本项目基坑与桩基工程（土石方、基坑支护、桩基础）的招标工作。

2. 本项目为区委区政府要求在较短时间内开展实质性工作的民生实事项目，原则同意代建单位采取快速发包模式招标本项目的基坑与桩基工程（土石方、基坑支护、桩基础）、基坑监测和周边建筑物安全评估项目。请区住房建设局予以支持。

3. 鉴于电力管线迁改工程的承包资质要求与基坑工程的承包资质要求不一致，原则同意本项目红线范围内的电力迁改工程不纳入基坑与桩基工程的招标范围，后续由代建单位另行发包。同时，基坑工程的招标控制价相应扣除抽审调整预算中的电力管线迁改费用。

4. 请代建单位严格按照项目投标邀请书中的条款要求，在中标后15个工作日内提供履约保函。

5. 请新安街道办在2020年12月14日前完成本项目红线范围内施工障碍物的清拆工作，并将场地移交代建单位深圳招商房地产有限公司。

二、会议特别强调，各单位在项目代建过程中须严格执行廉洁自律的相关要求，不碰清正廉洁高压线。同时，会议对后续工

作提出以下具体要求:

（一）请2家代建单位以最快的速度开具履约保函，并与区卫生健康局和区建筑工务署签订代建合同，切实推进2个项目基坑工程的招标工作，确保实现 2 项民生实事年底开工的工作目标。

（二）请代建单位严格做好项目的质量控制和进度控制。在保证工程质量的前提下，想方设法提速提效，确保2家医院在十四五期末顺利投入运营。

（三）请代建单位落实项目具体负责人员，并保证建设期内项目负责人确实到位，不得随意变更，确保项目快速推进。

（四）区委区政府计划于2020年12月下旬在沙井人民医院扩建（二期）工地现场举行2020年医疗卫生重大项目集中启动仪式，集中启动项目包括沙井人民医院扩建（二期）、区人民医院整体改造工程（二期）主体工程、区中心医院整体改造（二期）、深圳宝安空海救援医院基坑工程（土石方、基坑支护、桩基础、边坡支护等）和宝安区儿童医院基坑与桩基工程（土石方、基坑支护、桩基础）等5个项目，请各单位抓紧落实相关工作。特别是请区建筑工务署和区住房建设局做好对接工作，确保在12月25日前正式完成沙井人民医院扩建（二期）的工程施工许可手续。请区住房建设局予以支持。

参加会议人员：区卫生健康局孙玉卫、梁学民，区建筑工务

署张宇、吴宝丰，区发展改革局罗郁，区住房建设局吴素丹，新安街道办肖训军，航城街道办梁建强，区中心医院邓颖、王大庆，区妇幼保健院王利玲，华润置地有限公司龚守同、覃承禹，深圳招商房地产有限公司贾智云。

分送：姚任、立德、李懿同志，参会单位，区纪委派驻第二纪检监察组。

深圳市宝安区医院规划建设领导小组办公室　　2020年12月12日印发

3、批复概算

深圳市宝安区发展和改革局

宝发改概算〔2021〕106号

宝安区发展和改革局关于深圳宝安空海救援医院项目总概算的批复

区卫健局：

报来《关于申请审核深圳宝安空海救援医院初步设计及概算的函》（国家编码：2018-440306-84-01-702150）收悉。经审核，现批复如下：

一、项目建设内容及规模

（一）建设规模

本项目医院总床位数800床，总建筑面积为200300㎡。根据《医院建设项目工作推进会议纪要》（深宝医院规建小组会纪〔2021〕8号）会议精神，项目分两阶段建设，其中一阶段建筑面积179079.25㎡，包括地下室52539.25㎡、医疗综合楼92757㎡、行政后勤教学科研楼25387㎡、污水处理站750㎡、架空平台6961㎡、连廊685㎡；二阶段建筑面积21220.75㎡，包括地下室工程6920.75㎡、机场医疗急救中心14300㎡。设置总停车位980个。

（二）工程内容

主要包括土建工程（含基础工程、主体工程及装饰装修工程）、

安装工程（含强电工程、给排水工程、通风空调及防排烟工程、消防工程、燃气工程、电梯、人防工程等）、医疗专项工程（净化工程、防辐射工程、物流工程、医用气体工程、医用纯水工程、氧气站工程等）、其他工程（含污水处理站、架空平台、停机坪、连廊）、配套工程（室外管网、景观及绿化工程、门卫室、标识工程、泛光照明工程、直饮水工程）、管线迁改工程、智能化工程等。本项目所有内外部装修均一步到位，能够满足使用功能需求，达到“交钥匙”使用标准要求。绿色建筑设计目标为国家二星。

二、投资总概算及资金来源

项目投资总概算213334.29万元，其中，建安工程费168760.93万元，工程建设其他费19013.98万元，预备费13167.66万元，代建管理费3463.19万元，智能化工程8928.53万元（详见附件）。资金来源为区政府投资。建设单位为区工务署。

三、下一阶段工作要求

（一）请根据《国家政府投资条例》（国务院令第712号）、《深圳市宝安区人民政府关于印发<宝安区政府投资项目管理办法>的通知》（深宝规[2018]16号）和本批复的有关要求，抓紧开展施工图设计及项目预算编制等工作。待完成相关工作后于15个工作日内将项目相关资料（合同、资金计划等）移交给项目建设单位。

（二）本批复只用于控制项目概算总投资规模，请在项目开工建设之前完善法律法规规定的各项审批手续；并在招标工作完成、

施工合同签订后备齐中标通知书、施工合同及相关审批文件等资料向我局申请投资计划。

（三）请严控投资规模，提高资金使用效益，不得擅自改变建设内容或提高建设标准。同时严格各项管理制度，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实确保安全生产。

（四）本批复有效期两年。

附件：深圳宝安空海救援医院项目总概算汇总表

深圳市宝安区发展和改革局

2021年10月25日

抄送：区住房和建设局，区审计局。

深圳市宝安区发展和改革局办公室　　2021年10月25日印发

（印5份）

宝发改概算[2021]106号　附件

深圳宝安空海救援医院项目总概算汇总表

序号	项目名称	技术经济指标			概算费用（万元）	占总投资比重(%)	备注
		单位	数量	单位造价(元)			
一	建筑安装工程费	㎡	200300	8425.41	168760.93	80.41%	含5%暂列金
I	基坑工程（土石方、基坑支护、桩基础、边坡支护、管线迁改等）				19137.55		《关于对<深圳宝安空海救援医院基坑工程（土石方、基坑支护、桩基础、边坡支护、管线迁改等）初步设计一投资规模审核>的复函》（宝发改函〔2020〕192号）、宝安区建设工程施工图预算（招标控制价）备案表
II	一阶段工程	㎡	179079.25	7345.26	131538.36		
（一）	地下室工程	㎡	52539.25	6502.21	34162.11		
1	主体工程	㎡	52539.25	3685.97	19365.79		
1.1	主体结构	㎡	52539.25	3212.85	16880.07		
1.2	主体建筑	㎡	52539.25	473.12	2485.72		
2	室内装饰装修工程	㎡	50792.64	524.01	2661.56		
3	安装工程	㎡	52539.25	2309.66	12134.76		
3.1	强电工程	㎡	52539.25	1023.33	5376.50		
3.2	给排水工程	㎡	52539.25	123.23	647.46		
3.3	消防工程	㎡	52539.25	233.96	1229.22		
3.4	通风空调及防排烟工程	㎡	52539.25	424.54	2230.51		
3.5	人防工程	项	1		2631.49		
3.6	燃气工程	㎡	966.96	202.49	19.58		
（二）	医疗综合楼	㎡	92757	5913.34	54850.39		
1	主体工程	㎡	92757	2032.37	18851.67		
1.1	主体结构工程	㎡	92757	1747.03	16204.95		
1.2	主体建筑工程	㎡	92757	285.34	2646.72		
2	室内装饰装修工程	㎡	78352	1939.57	15196.95		
3	外墙立面装饰装修工程	㎡	58975	1287.16	7591.00		
4	安装工程	㎡	92757	1424.23	13210.77		
4.1	电气工程	㎡	92757	289.51	2685.40		

宝发改概算[2021]106号　附件

深圳宝安空海救援医院项目总概算汇总表

序号	项目名称	技术经济指标			概算费用（万元）	占总投资比重(%)	备注
		单位	数量	单位造价(元)			
4.2	给排水工程	m²	92757	169.43	1571.60		
4.3	消防工程	m²	92757	171.75	1593.11		
4.4	通风空调及防排烟工程	m²	92757	793.54	7360.66		
（三）	**行政后勤教学科研楼**	**m²**	**25387**	**5696.45**	**14461.59**		
1	主体工程	m²	25387	1814.93	4607.56		
2	室内装饰装修工程	m²	25387	1698.11	4311.00		
3	外墙立面装饰装修工程	m²	20746	1313.66	2725.32		
4	安装工程	m²	25387	1109.90	2817.71		
4.1	电气工程	m²	25387	118.73	301.43		
4.2	给排水工程	m²	25387	87.94	223.26		
4.3	消防工程	m²	25387	144.58	367.04		
4.4	通风空调及防排烟工程	m²	25387	758.65	1925.98		
（四）	**电梯工程**	**m²**	**170683.25**	**150.77**	**2573.46**		
1	电梯工程	台	34	618711.76	2103.62		
2	扶梯工程	台	10	469840.00	469.84		
（五）	**医用专项工程**	**m²**	**170683.25**	**960.27**	**16390.23**		
1	净化工程	m²	11624.78	6156.37	7156.64		
2	防辐射工程	m²	4527.31	5957.14	2696.98		
3	物流工程	m²	170683.25	253.07	4319.40		
4	医疗气体工程	m²	145296.25	120.51	1750.90		
5	医用纯水工程	m²	145296.25	30.71	446.16		
6	氧气站工程	m²	118.69	1697.70	20.15		
（六）	**其他工程**				**3984.47**		
1	污水处理站	m²	750	8512.13	638.41		
2	架空平台	m²	6961	3088.71	2150.05		
3	停机坪	项	1		804.76		
4	连廊	m²	685	5711.68	391.25		
（七）	**配套工程**				**5116.11**		
1	室外管网	m²	21702	423.82	919.77		
2	景观及绿化工程	m²	39497	791.11	3124.65		含景观给排水及景观照明工程
3	门卫室	项	1		20.38		

宝发改概算[2021]106号　附件

深圳宝安空海救援医院项目总概算汇总表

序号	项目名称	技术经济指标			概算费用（万元）	占总投资比重(%)	备注
		单位	数量	单位造价(元)			
4	标识系统	项	1		416.07		
5	泛光照明工程	项	1		363.06		
6	直饮水工程	项	1		272.18		
III	**二阶段工程**	**m²**	**21220.75**	**7223.54**	**15328.89**		
（一）	**地下室工程**	**m²**	**6920.75**	**6843.85**	**4736.46**		
1	主体工程	m²	6920.75	5250.28	3633.59		
1.1	主体结构工程	m²	6920.75	3879.38	2684.82		
1.2	主体建筑工程	m²	6920.75	1370.91	948.77		
2	安装工程	m²	6920.75	1593.57	1102.87		
2.1	强电工程	m²	6920.75	975.60	675.19		
2.3	给排水工程	m²	6920.75	122.44	84.74		
2.4	消防工程	m²	6920.75	153.29	106.09		
2.5	通风空调及防排烟工程	m²	6920.75	342.23	236.85		
(二)	**机场医疗急救中心**	**m²**	**14300**	**6095.34**	**8716.34**		
1	主体工程	m²	14300	1947.38	2784.75		
1.1	主体结构工程	m²	14300	1643.46	2350.15		
1.2	主体建筑工程	m²	14300	303.92	434.60		
2	室内装饰装修工程	m²	14124.00	1445.73	2041.95		
3	外墙立面装饰装修工程	m²	15665.46	1229.29	1925.74		
4	安装工程	m²	14300	1373.36	1963.90		
4.1	电气工程	m²	14300	149.73	214.12		
4.2	给排水工程	m²	14300	277.92	397.42		
4.3	消防工程	m²	14300	158.57	226.75		
4.4	通风空调及防排烟工程	m²	14300	787.14	1125.61		
（三）	**电梯工程**	**m²**	**21221**	**155.92**	**330.87**		
1	电梯工程	台	7	472671.43	330.87		
（四）	**医用专项工程**	**m²**	**21220.75**	**164.02**	**348.06**		
1	防辐射工程	m²	176	6356.25	111.87		
2	医疗气体工程	m²	21220.75	111.30	236.19		
（五）	**其他工程**				**248.15**		
1	停机坪	项	1		248.15		
（六）	**配套工程**				**949.01**		

宝发改概算[2021]106号　附件

深圳宝安空海救援医院项目总概算汇总表

序号	项目名称	技术经济指标			概算费用（万元）	占总投资比重(%)	备注
		单位	数量	单位造价(元)			
1	室外管网	m²	7567.36	162.45	122.93		
2	景观及绿化工程	m²	9397.44	732.03	687.92		含景观给排水及景观照明工程
3	门卫室	项	1		13.59		
4	标识系统	项	1		49.30		
5	泛光照明工程	项	1		43.02		
6	直饮水工程	项	1		32.25		
Ⅳ	**污水管迁改工程**	**项**	**1**		**2756.13**		
二	**工程建设其他费**	**计费依据**		**以建安费为基数内插计算**	**19013.98**	**9.06%**	
1	建设工程监理费	深价规[2009]1号 深宝府会纪〔2020〕402号		一×2.04%	3050.45		含施工和保修阶段
2	工程设计费			一×2.83%	4240.62		含基本设计费及竣工图编制费
3	工程勘察费			设计费×30%	1272.19		
4	施工图审查费	发改价格[2011]534号 深宝医院规建小组会纪〔2021〕1号		（2+3）*6.5%	358.33		
5	工程造价咨询费	粤价函[2011]742号		一×0.71%	1063.96		
6	招标代理服务费			一×0.08%	114.00		
7	工程招标交易费	深发改[2016]1066号		一×0.05%	75.00		
8	工程保险费	深建价[2017]36号		一×0.1%	149.62		
9	前期工作咨询费	粤价[2000]8号		一×0.08%	113.44		
10	环境影响咨询费			一×0.03%	37.77		
11	水土保持服务费	深水保[2007]362号			30.02		按送审价暂定
12	弃土场受纳处置费	深建废管[2020]3号		按47元/m³计取	125.62		
13	高可靠性供电费用	粤发改价格函[2017]5068号			374.64		按送审价暂定
14	放射诊疗职业病危害放射防护预评价、控制效果评价及核技术应用环境影响评价、环境验收监测				300.00		按送审价暂定
15	建筑信息模型（BIM）技术服务费	粤建科[2019]12号			625.74		
16	医疗工艺咨询费	深宝府会纪[2019]268号			360.00		按送审价暂定

宝发改概算[2021]106号　附件

深圳宝安空海救援医院项目总概算汇总表

序号	项目名称	技术经济指标			概算费用（万元）	占总投资比重(%)	备注
		单位	数量	单位造价(元)			
17	交通影响评价费				28.03		按送审价暂定
18	基坑工程（土石方、基坑支护、桩基础、边坡支护、管线迁改等）工程建设其他费				6694.55		《关于对<深圳宝安空海救援医院基坑工程（土石方、基坑支护、桩基础、边坡支护、管线迁改等）初步设计一投资规模审核>的复函》（宝发改函〔2020〕192号）
三	**预备费**				**13167.66**	**6.27%**	
1	基本预备费	（一+二）*5%			8097.14		
2	价差预备费	《医院建设项目工作推进会议纪要》（深宝医院规建小组会纪〔2020〕7号）			3238.86		
3	基坑工程（土石方、基坑支护、桩基础、边坡支护、管线迁改等）预备费	《关于对<深圳宝安空海救援医院基坑工程（土石方、基坑支护、桩基础、边坡支护、管线迁改等）初步设计一投资规模审核>的复函》（宝发改函〔2020〕192号）			1831.66		
四	**智能化工程**	《关于深圳宝安空海救援医院（建筑智能化专项）初步设计方案及概算审核评审意见》（深宝政数函〔2021〕49号）			**8928.53**		
五	**工程总估算**	（一+二+三+四）			**209871.10**	**100.00%**	
六	**代建管理费**	**深宝规〔2018〕19号 宝代建会纪〔2020〕2号 深宝府会纪〔2020〕402号**			**3463.19**		
七	**建设项目综合概算**	（五+六）			**213334.29**		

4、股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（三）南山医院改扩建代建业绩证明文件

1、合同关键页

NSWB

副本

合同编号：20161613DJ014

南山医院改扩建项目代建合同

委托人：深圳市南山区建筑工务局

代建人：华润置地有限公司

日　期：　　年　月　日

建设项目代建合同协议书

项目名称：南山医院改扩建项目

项目委托人：深圳市南山区建筑工务局

项目代建人：华润置地有限公司

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：南山医院改扩建项目

2. 项目总投资：暂定 430000 万元

3. 建设地点：深圳市南山区桃园路与南山大道交汇处

4. 建设规模：本代建项目总建筑面积约 60 万平方米（新建建筑面积约 55 万平方米，保留原住院部大楼建筑面积 5 万平方米），项目总投资工程估算价为 43 亿元，建筑床位数为 2500 床。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：南山医院改扩建项目的全过程代建，代建服务内容为：中标人根据招标人提出的南山医院改扩建项目投资控制、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招标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相关税费缴纳和招标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（含主体施工及精装修、室外景观）、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作。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）对招标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（含主体工程、二次装修、景观工程）、监理、造价咨询、检测、监测、专家或认为需要的其他专业团队等单位，中标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、文明施工；

（6）在招标人认为需要时，中标人垫付工程应付的款项，不能由于资金问题导致工程质量的降低、工期拖延、以及所引起的索赔；

（7）及时与招标人的沟通，确保工程开支不超过招标人上级主管单位审批同意的投资限额；

（8）组织工程验收和移交，并办理备案等；

（9）负责规划验收，协助办理产权登记等；

（10）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。

（11）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；

（12）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作。

建设标准：

绿色建筑标准：

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（委托方已经完成的除外），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（委托方已经完成的除外），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。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安

全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，（1）并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后至保修期内的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税等有关费用，费用计入建设资金（代建人自行承担的税费除外）。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作

程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以招标人确定的时间为准，保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建方自行选择专业工作单位外，代建方应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：壹亿贰仟玖佰万元人民币（以项目投资估算 430000 万元为基数，乘以中标费率 3%计取）￥：12900 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（即代建人管理工作内容下所发生的全部费用，不含代建费）的 3%计取，并经南山区审计局最终审定价为准。

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. 委托代建协议书；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。

十、为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。

十一、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：深圳市南山区前海路 1366 号爱心大厦

电话：0755-26665062

代建人：（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：香港湾仔港湾道 26 号华润大厦 46 层

电话：755-86269233

本合同签于　　年　　月　　日

2、授权委托书

华润
与您携手 改变生活

项目授权委托书

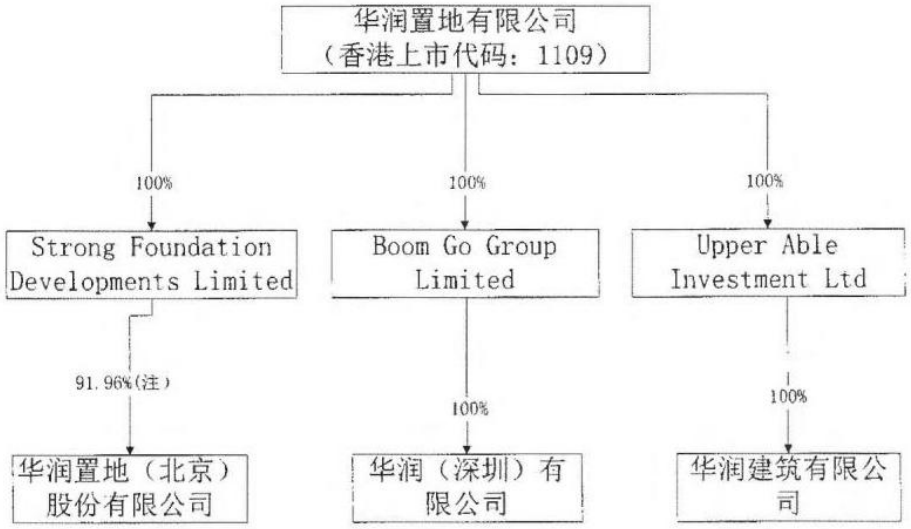
鉴于华润（集团）有限公司已与深圳市南山区人民政府已经签订关于南山区后海片区运营商的战略合作协议（以下简称“战略协议”），且华润置地有限公司为《南山医院改扩建项目代建商》、《望海小学、南山外国语学校高中部及后海二小代建商》（以下简称“医院、学校项目”）中标人，为加快推进医院及学校项目的建设、简化管理流程、保证项目工期，特授权本公司境内全资子公司“华润（深圳）有限公司”对医院、学校下的代建工作进行管理，后期各项工作及相关合约处理均以其为主体推进。

本次授权期限为 2016 年 7 月 13 日起，至医院、学校项目完成各自代建合同内全部工作并移交委托人止，被授权人无转委托权。

华润置地有限公司

二〇一六年七月十三日

华润置地（北京）股份有限公司、华润（深圳）有限公司及华润建筑有限公司均为华润置地有限公司下属的子公司，控股关系如下所示：



（注：余下5.28%由华润置地全资控股华润建筑有限公司持有；余下2.76%由社会公众股持有。）

华润置地有限公司

3、批复概算

深圳市南山区政府投资项目评审中心文件

南发改投审〔2020〕101号

关于南山医院改扩建（二期）概算的审核意见

根据南山区建筑工务署申报的南山医院改扩建（二期）概算评审资料，评审中心委托通过市交易平台公开招标的中标单位深圳市丰浩达工程项目管理有限公司协助概算审核，该项目由深圳市建筑设计研究总院有限公司设计图纸并编制概算书，内容包括建安工程费、工程建设其他费用、预备费等。

一、项目背景

项目于2005年11月立项，2016年9月深南发改批〔2016〕102号文批复南山医院改扩建可行性研究报告，批复总投资估算527512.39万元，总用地面积约8.68万平方米，新建建筑面积53.52万平方米，保留改造面积5.68万平方米，新增床位2350床，总停车位增加至2500个。

本项目分两期报送概算评审。2018年11月，项目单位申报南山医院改扩建（国际诊疗中心）概算评审，建筑面积约7.20万平方米，报送概算金额为77334.54万元，审核后概算为71791.69万元。

2020年5月，项目单位申报项目南山医院（二期）概算评审，建筑面积约46.77万平方米，概算金额为474507.64万元，7月16日项目单位按补充资料将申报概算调整为495379.4万元。

二、工程概况

项目位于南山区南山大道与桃园路交汇处，项目设计总床位数3000床，项目总用地面积约8.68万平方米，南山医院（二期）建筑面积约46.77万平方米，其中：地下室3层，建筑面积约16.13万平方米，主要功能为停车场及人防区域等；门诊楼10层，建筑面积约4.82万平方米，建筑高度48.2米，主要功能设置为诊室、检查室、监护室、候诊室等；医技楼7层，建筑面积约5.83万平方米，建筑高度29.7米，主要设置功能为药房、器械室、治疗室、手术室等；住院楼23层，建筑面积约13.22万平方米，建筑高度97.7米，主要设置功能为治疗室、住院病房、值班室、医生办公室等；行政楼21层，建筑面积约6.10万平方米，建筑高度98米，主要设置功能为会议室、办公室、教室、实验室等；感染楼5层，建筑面积约0.65万平方米，建筑高度22.5米，主要设置功能为诊室、病房、值班室等；锅炉房1层，建筑面积约0.02万平方米。

主要建设内容包括土建、安装、医用工程、室外配套、拆除工程等。

（一）土建工程

1.基础工程：包含土石方开挖、回填及外运，基坑支护，桩基等。其中二期基坑支护主要采用桩锚、桩撑、双排桩+锚索、桩+预留土台顺做+抛撑4种支护结构，三期基坑支护主要采用咬合桩+内支撑,地下连续墙+内支撑2种支护结构；桩基础主要采用钻孔灌注桩，局部采用高强预应力管桩。

2.主体工程：包含混凝土工程、加气混凝土砌块墙、防水工程等。门诊楼、住院楼、行政楼采用框架剪力墙结构，医技楼、感染楼、地下室、锅炉房采用框架结构；填充墙采用蒸压加气混凝土砌块；医技楼二至六楼采用H型钢梁，住院楼一至七楼及地下室采用型钢柱，行政楼三、四层采用型钢柱及型钢梁。

3.装修工程：包含地上、地下所有房间的天棚、地面、墙面装饰，门窗安装等。

地下室及各功能楼主要装饰做法为(不含手术室净化及其他区域净化装饰区)。

地面：主要采用面漆、水磨石、防滑地砖、橡胶板等，其中车库采用自流平及面漆，电梯厅间、前室、设备用房、茶水间、卫生间、更衣间及清洁间等采用防滑地砖，病房、会议室、药房、走廊、接待区及休息室等采用橡胶板，大厅、商业街、公共卫生间及候诊厅等采用水磨石地面。

内墙面：主要采用墙砖、乳胶漆、木纹线条防火板、铝单板等，其中抢救室、办公室、会议室、更衣室、餐厅、走道等采用乳胶漆，卫生间、消毒间及茶水间等采用面砖，电梯厅、前室、护士站、等候区、VIP病房等采用木纹线条防火板，门诊大厅、医疗街、候诊厅等采用铝单板。

天棚：主要采用抗菌自洁涂料、硅钙板、铝扣板、吸音石膏板，其中门诊大厅、医疗街、病房、诊室、电梯厅、前室、餐厅及办公室等采用抗菌自洁涂料，办公室、接待区及中央收费等采用硅钙板，卫生间、餐厅、消毒间等采用铝扣板，电梯厅、前室、走廊、会议室及VIP病房等采用吸音石膏板。

外立面：采用铝板、玻璃幕墙、氟碳漆喷涂等。

（二）安装工程

1．给排水工程（含人防）：包括给水、污水、废水、雨水、压力排水、冲洗水及热水等系统。其中给水（冷水）管及热水管采用薄壁不锈钢管，污水管采用离心铸铁排水管，雨水管采用镀锌钢管，压力排水管采用钢塑复合管，冲洗水管采用PE塑料管。

2．电气工程（含人防）：包括高低压变配电、动力配电、照明配电、电力监控系统、防雷接地等系统工程;地下室设置5个配电房及5座柴油发电机房。

3．通风空调工程：包括通风、防排烟、空调等系统。

4．消防工程（含人防）：包括消火栓、自动喷淋、火灾自动报警系统、消防设备电源监控系统、电气火灾监控系统、防火门监控系统、余压监控系统、气体自动灭火控制系统、燃气独立报警系统、通风及防排烟等系统。

5．电梯工程：设置垂直电梯80部、提升高度4～6米自动扶梯62部。

6．智能化系统：包括综合布线系统、设备网系统及配合医院信息化系统预留管线，安全防范系统（含监控、门禁、报警、巡更等子系统）、停车场及车位引导系统、无线对讲系统、电梯五

方对讲系统、建筑设备管理系统、能源管理系统、时钟同步系统、机房工程等。

7．其他：医疗标识系统、燃气工程、成品支架(带抗震效果)等。

（三）医用工程

包括手术室净化、其他区域净化及防辐射区装饰，智能物流系统，医用集中供水系统，医用气体等。

1、专业装修：手术室净化、其他区域净化及防辐射面积约5.07万平方米，其中百级手术室18间、千级手术室5间、万级手术室26间、日间手术室8间、急诊手术室3间、ICU病床119床，其他净化用房包含实验室、中心供应、产房、新生儿科、静脉配制、生殖中心及净化病房等，防辐射区域包含核医学、放疗科、影像和ＤＳＡ等。

净化区域内含全空气型净化空调系统、通风、强弱电、给排水、智能化系统的末端、室内装修。

地面采用橡胶地板、防滑地砖及抗静电型PVC橡胶卷材；墙面采用洁菌抗倍特板、抗菌漆及防霉乳胶漆，天棚主要采用铝扣板、高晶硅钙板、石膏板、铝板等材料。

2．医用气体：包括氧气、压缩空气、负压吸引、氧化亚氮、氮气、二氧化碳、氩气和手术废气，医疗设备带以及楼层气体报警装置、配套管道、管道支架、气体终端等。

3．医用集中供水系统：包括预处理系统、反渗透系统、后处理系统、酸化水处理系统、控制系统、管网系统等。

4．智能物流系统：气动物流系统、中型箱式物流系统、垃圾、

被服回收系统等。

（四）室外配套工程

包括室外铺装及景观绿化；管线及电缆设备迁移、景观水、泛光照明、景观照明污水处理设备、总图水电、市政接驳(10KV除外）及变配电安装及10kv外线工程二期等。

（五）拆除工程

包括拆除南山医院的行政综合楼、门诊医技楼、污水处理站、感染科用房、放射楼、家属楼、高压氧舱、妇保院大楼，荔香中学的教学楼南楼、成教部、综合楼单身宿舍及食堂等。

（六）其他工程

包括临建食堂、海绵城市等。

三、审核依据

（一）《建设工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB 50854-2013）、《通用安装工程工程量计算规范》（GB 50856-2013），定额套用《深圳市市政工程消耗量定额（2017）》、《深圳市建筑工程消耗量定额(2016)》、《深圳市装配式建筑工程消耗量定额》（2016）、《深圳市建筑装饰工程消耗量标准（2003）（2014机械）》、《深圳市安装工程消耗量标准（2003）（2014机械）》、《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额（2017）》、《深圳市建设工程施工机械台班定额（2014）》及深圳市建设工程造价管理有关计价办法。

（二）材料及设备价格采用2020年4期信息价，缺项采用市场询价，管理费及利润按深圳市工程造价管理站推荐的费率执行。

（三）取费文件：《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》（深建价〔2018〕25号）及建办标函[2019]193号文。

（四）深圳市建筑设计研究总院有限公司设计的图纸及其编制的概算书。

（五）深圳市丰浩达工程项目管理有限公司审核的概算书。

（六)常务会议重大问题会议纪要(南府常纪重[2016]11号)。

（七）华中科技大学协和深圳医院建设指挥部会议纪要（深南工纪[2019]137号）。

（八）华科大协和深圳医院改扩建项目医用气体工程专家论证会议纪要（2019年11月8日）。

（九）华科大协和深圳医院改扩建项目专项工程专家论证会意见（2019年11月14日）。

（十）华中科技大学协和深圳医院（南山医院）改扩建二期外立面方案及入口雨棚专家论证会会议纪要(2020年1月9日)。

（十一）华中科技大学协和深圳医院（南山医院）改扩建二期室内精装方案专家论证会会议纪要（2020年1月9日）。

（十二）南山区工务署技术委员会评审南山医院改扩建项目概算会会议纪要。

（十三）“关于南山医院改扩建项目新型全密闭式智能泥头车更换事宜”工作联系单。

（十四）华中科技大学协和深圳医院（南山医院）改扩建项目二期机电招标材料品牌会议纪要（2020年5月）。

四、审核结果

本工程报送总概算为495379.4万元，审核后的总概算为

446864.62万元，核减48514.77万元。其中建安工程费393245.1万元，工程建设其他费27062.98万元，预备费12609.24万元，临建食堂单列931.82万元，代建单位管理费13015.47万元（详见附表1）。

审核概算比申报概算核减48514.77万元，核减率为9.79%。包括建安工程费核减44519.35万元，设计费、监理费等工程建设其他费核减2115.16万元，基本预备费核减1399.04万元，临建食堂单列增加931.82万元，代建管理费核减1413.05万元（详见附表2）。

一、二两期概算审核后为518656.26万元，可研批复金额为489811.83万元，较可研增加28844.43万元，比率为5.89%。

五、审核说明

1、本次基于项目单位报审的设计图纸及概算，专业咨询单位按照现行的国家《建设工程量清单计价规范》、深圳市现行有关专业定额进行审核，评审中心在此基础上进行复核出具此评审意见。

2、5月28日评审中心、工务署、协审单位现场踏勘，现场除门诊楼外基坑支护基本完成、住院楼结构至17层，行政楼结构至12层，感染楼、医技楼结构封顶，门诊楼尚在拆除阶段。

3、根据《深圳市住房和建设局关于建设工程严格落实我市泥头车更新改造工作任务的通知》（〔2018〕26号）《深圳市泥头车、搅拌车和非道路移动工程机械更新改造工作方案》（深建废管〔2018〕23号），2018年11月1日起，建筑工地必须使用新型泥头车，禁止传统泥头车使用及通行，因此按照“关于南山医

院改扩建项目新型全密闭式智能泥头车更换事宜”工作联系单，2018年11月之前的土方开挖按照传统泥头车完成外运，2018年11月之后的土方外运按照新型全密闭式智能泥头车外运。

4、项目单位在2020年5月6日至5月21日期间先后3次补充相关资料（安装、医疗配套专业系统图、平面图及计价文件）；5月28日评审中心出具概算审核初稿，并发项目单位核对。

5、6月5日项目单位反馈意见，并现场核对。

6、6月9日至6月22日期间先后4次补充相关资料（水电安装部分施工图、钢筋模型及配筋图纸、医疗专项专家评审等）；6月24日评审中心出具概算审核文件第二版，并发项目单位核对。

7、6月28日项目单位第二次反馈意见并于6月30日再次补充相关资料（临建食堂图纸、工务署相关会议纪要等）。

8、7月13日评审中心去函要求项目单位进一步补充完善概算评审资料，7月16日项目单位补充资料，对其反馈意见进行审核，对合理的反馈意见予以采纳。

9、8月11日补充的院方党组对医疗气体、医疗专项、物流系统等专家论证的确认文件。

六、超可研分析

本项目可研批复为527512.39万元，按照深南工纪〔2019〕137会议纪要，扣除保留建筑改造及加建、医院应用信息化工程、国际诊疗中心作为临时门诊功能的室内简装外，可研批复为489811.83万元，审核后概算（包含国际诊疗中心）比可研批复超出金额为28895.42万元，超出比例为5.9%。主要原因有：

（一）价格上涨增加投资：可研批复时间2016年9月，概算

审核时间2020年5月。由于人工、钢筋、混凝土等价格上涨引起主体结构工程投资增加约15374.83万元，增长比例3.13%。

（二）由于政策调整及设计变更引起的原因增加投资7486.85万元。

1、根据《建筑防烟排烟系统技术标准》（GB51251-2017）需增加与消防联动的电动排烟窗和上悬窗的电动开启装置，涉及金额约2058.34万元，增长比例为0.42%，

2、根据《抗震支吊架通用技术条件》（GB/T37267-2018），抗震支架按实际规范要求数量深化布置增加金额1793.51万元，增长比例0.37%。

3、根据《深圳市住房和建设局关于建设工程严格落实我市泥头车更新改造工作任务的通知》（〔2018〕26号）《深圳市泥头车、搅拌车和非道路移动工程机械更新改造工作方案》（深建废管〔2018〕23号），2018年11月之后的土方按照规定用新型全密闭智能泥头车外运土方，增加金额3635万元，增长比例为0.74%。

（三）根据医院需求调整引起的设计变更增加投资约20286.78万元。

南山医院对医用气体、医疗专项工程区域、物流系统等按照医院的需求进行了多次专家论证，华中科技大学协和深圳医院改扩建指挥部办公室组织精装修方案专家论证会。院方党组对专家论证进行了确认，南山区卫生健康局对医院的需求进行了批复，1、智能物流系统比可研增加7637.23万元，增加比例为1.56%，根据院方经多次调研、方案征集和讨论等，最终确定物流系统调整为

气动、中型箱式、垃圾被服自动收集系统并调增相应的站点，该部分规模增加。

2、手术室净化、其他区域净化及防辐射区装修面积按需求增加，比可研增加9458.54万元，增加比例为1.93%。

3、医用气体比可研增加2338万元，增加比例为0.63%；院方确定医疗工艺流程后，医疗气体部分较可研增加了治疗室、门诊、抢救室、口腔科等用气单元，并相应增加了管道系统、用气设备、监测报警系统等，价格按工务署会议纪要调整（工务署深南建工标纪〔2020〕10号）。

4、室内装修比可研增加853.01万元，增长比例为0.017%，可研标准预估不足，评审按论证后的按装修施工图计算。

（四）外立面方案变化引起的投资增加约5968.79万元。

1、根据需求定位重新调整外立面品质，幕墙比可研增加1968.79万元，增长比例0.4%。

2、增加蘑菇雨棚，比可研增加4000万元（暂估价），增长比例0.82%。（工务署招标委员会2020年第10次（总144次）会议纪要（深南建工标纪〔2020〕10号））。

（五）根据实际报送施工图纸计算减少29450.49万元。

1、水电安装工程比可研减少21618.94万元，减少比例为4.41%，按报送施工图计算，设备选型在南山区工务署、市工务署品牌库中选择，院方确认同意。

2、建筑智能化比可研减少7831.55万元，减少比例为1.6%，优化智能化系统，减少末端点位的数量。

七、评审中心审核意见及建议

1、一、二期审核后概算金额为518656.26万元，单方造价为9610.57元/平方米，扣除腾挪用的临时建筑及食堂后，单方造价为9560元/平方米，与市、区同期同类医院相比在合理范围内。

2、一、二期可研批复489811.83万元，概算审核后518656.26万元，较可研增加28844.43万元，比率为5.89%。

3、该项目为滞后申报概算，建议项目单位须严格按照《政府投资条例》进行项目管理，以概算为上限控制项目投资。

4、对涉及院方需求增加及设计增加的投资，已严格按程序补充完善从专家论证、院方党组会议确认、卫健局党组研究确认、工务署会议论证等各项程序。

5、本工程投资额巨大，相关设计变更较多，建议审计及造价部门同步开展审计把关。

6、建议工务署下一阶段优化未施工部分的方案设计，控制项目投资。

附件1：南山医院改扩建项目(二期)概算表

序号	项目费用名称及计费标准		投资概算（万元）	占总投资比重	备注
	项目	计费依据及标准			
一	**建安工程费用**		**393245.10**	88.00%	
(一)	**土建工程**		**158110.24**		
1	基础工程		53720.09		
1.1	基坑支护		21561.28		
1.2	土方工程		15960.87		
1.3	桩基工程		16197.94		
2	主体结构工程		104390.15		
2.1	地下室		51664.38		
2.2	门诊楼		7961.18		

2.3	医技楼		9980.66		
2.4	住院楼		23221.85		
2.5	行政楼		10295.62		
2.6	感染楼		1214.91		
2.7	锅炉房		51.54		
（二）	**安装工程**		**82937.00**		
1	给排水工程(含中水)		5807.26		
2	热水系统		1702.38		
3	电气工程		15868.59		
4	暖通工程		17406.88		
5	消防工程		12076.02		
5.1	消火栓系统		1232.19		
5.2	自动喷淋系统		3311.41		
5.3	火灾自动报警系统		3926.15		
5.4	电气火灾监控系统				
5.5	防火门监控系统				
5.6	消防电源监控系统				
5.7	气体自动灭火控制系统				
5.8	余压监控系统				
5.9	防排烟系统		3106.27		
5.10	气体灭火系统		500.00		暂估
6	标识系统		2104.46		深南建工标纪[2020]10号文，按45元一平暂估
7	智能化系统		15055.75		
8	电梯及扶梯工程		8231.09		
9	燃气工程		73.00		
10	充电桩		525.00		
11	成品支架(带抗震效果)		3741.26		按80元一平暂估
12	锅炉供应		345.31		
13	厨房设备		0.00		
（三）	**人防工程**		**5390.52**		
1	人防水		1286.01		
2	人防电		1071.68		
3	人防暖通		1586.08		
4	人防密闭门		1446.75		
（四）	**外装饰及幕墙**		**34577.84**		
1	门诊楼		3799.47		

2	医技楼		3623.12		
3	住院楼		14477.03		
4	行政楼		7606.42		
5	感染楼		1070.13		
6	锅炉房		1.66		
7	蘑菇雨蓬		4000.00		暂估（深南建工标纪[2020]10号文）
（五）	**室内装饰**		**51751.60**		
1	地下室		11259.36		
2	门诊楼		6871.84		
3	医技楼		6812.29		
4	住院楼		19715.15		
5	行政楼		5852.59		
6	感染楼		1219.89		
7	锅炉房		20.48		
（六）	**医用工程**		**40122.92**		
1	智能物流系统		13207.23		
2	医用集中供水系统		1085.75		
3	医用气体		3838.28		工务署深南建工标纪〔2020〕10号
4	手术室净化、其他区域净化及防辐射区装修		21991.66		
4.1	手术室净化		10490.75		
4.2	其他净化区域		8540.46		
4.3	防辐射区域		2960.45		按6000元一平暂估
（七）	**室外配套工程**		**19097.86**		
1	场地平整		12.86		
2	管线及电缆设备迁改		2018.56		
3	铺装及景观工程		3215.48		
4	园林绿化工程（含景观水）		1163.71		
5	泛光照明		396.54		
6	景观照明		121.61		
7	污水处理设备		427.57		
8	总图水		1179.31		
9	总图电		8.27		
10	市政接驳(10KV除外)		528.88		

11	变配电安装及 10kv 外线工程二期		9413.00		
11.1	10KV 外线		2677.90		
11.2	电力监控系统		34.17		
11.3	高低压配电室		6700.93		
12	施工临时围挡		302.08		
13	水土保持新增费用		0.00		
14	直升机停机坪及液压电梯		310.00		
15	场地安全防护		0.00		
（八）	**拆除及改造工程**		**905.33**		
1	拆除工程		905.33		
（九）	**海绵城市**		**351.81**		
二	**工程建设其他费**		**27062.98**	6.06%	
1	前期工作咨询费		912.34		
1.1	交通咨询		47.30		
1.2	医院策划及工艺咨询		472.88		合同价
1.3	可研编制		140.78		
1.4	放射诊疗建设项目职业病评价报告		125.69		项目单位申报
1.5	核技术应用建设项目环评报告		125.69		项目单位申报
2	环境影响评价费		64.32		
3	水土保持咨询费		30.00		合同价
4	工程设计费		9369.55		
5	工程勘察费		2810.86		
6	竣工图编制费		749.56		
7	施工图审查费		791.73		
8	招标代理服务费		147.21		
9	全过程造价咨询费		2769.32		
10	工程交易服务费		197.37		
11	工程监理费		5049.77		
12	监测、第三方检测、鉴定、试验、竣工测绘费		786.49		
13	工程保险费		393.25		
14	弃土场受纳处置费		1244.09		
15	BIM 费		935.32		
16	高可靠性供电费		811.80		
三	**基本预备费**	**（一+二）*3%**	**12609.24**		

四	临建食堂		931.82		根据深南建工标纪[2020]10号文件修改版，临建食堂单独列项
五	代建管理费	（一+二+三）*3%	13015.47		合同价
六	建设项目总投资	（一+二+三+四+五）	446864.62		

附件 2：　南山医院改扩建项目(二期)概算审核对比表

序号	工程项目名称	送审概算　（万元）	审核概算（万元）	核减额（万元）
一	建安工程费用（一～十二）	437764.45	393245.10	44519.35
（一）	土建工程	175369.32	158110.24	17259.09
1	地下部分	62624.21	53720.09	8904.12
1.1	基坑支护	24924.34	21561.28	3363.07
1.2	土方工程	18769.63	15960.87	2808.76
1.3	桩基工程	18873.08	16197.94	2675.14
1.4	与一期边界拆除费用	57.15	0.00	57.15
2	主体结构工程	112745.12	104390.15	8354.97
2.1	地下室	58774.90	51664.38	7110.51
2.2	门诊楼	8465.90	7961.18	504.72
2.3	医技楼	10863.28	9980.66	882.62
2.4	住院楼	22984.16	23221.85	-237.69
2.5	行政楼	10311.98	10295.62	16.36
2.6	感染楼	1291.72	1214.91	76.81
2.7	锅炉房	53.18	51.54	1.63
（二）	安装工程	87618.17	82937.00	4681.18
1	给排水工程(含中水)	6117.14	5807.26	309.88
2	热水系统	1829.25	1702.38	126.87
3	电气工程	16168.29	15868.59	299.70

4	暖通工程	17869.00	17406.88	462.12
5	消防工程	12303.94	12076.02	
5.1	消火栓系统	1251.64	1232.19	19.46
5.2	自动喷淋系统	3335.27	3311.41	23.87
5.3	火灾自动报警系统	4041.12	3926.15	114.97
5.4	电气火灾监控系统			
5.5	防火门监控系统			
5.6	消防电源监控系统			
5.7	气体自动灭火控制系统			
5.8	余压监控系统			
5.9	防排烟系统	3175.90	3106.27	69.63
5.10	气体灭火系统	500	500.00	0.00
6	标识系统	2104.46	2104.46	0.00
7	智能化系统	16430.01	15055.75	1374.25
8	电梯工程	8231.09	8231.09	0.00
9	燃气工程	888.55	73.00	815.55
10	充电桩	972.00	525.00	447.00
11	成品支架(带抗震效果)	3741.26	3741.26	0.00
12	锅炉供应	363.19	345.31	17.87
13	厨房设备	600.00	0.00	600.00
(三)	**人防工程**	**6079.15**	**5390.52**	**688.62**
1	人防建筑	643.01	0.00	643.01
2	人防水	1414.61	1286.01	128.60
3	人防电	1071.68	1071.68	0.00
4	人防暖通	1714.68	1586.08	128.60
5	人防密闭门	1235.16	1446.75	-211.59
(四)	**外装饰及幕墙**	**37365.51**	**34577.84**	**2787.67**

1	门诊楼	4687.00	3799.47	887.53
2	医技楼	3606.91	3623.12	-16.22
3	住院楼	15861.30	14477.03	1384.27
4	行政楼	8087.21	7606.42	480.78
5	感染楼	1121.12	1070.13	50.99
6	锅炉房	1.97	1.66	0.30
7	蘑菇雨蓬	4000.00	4000.00	0.00
（五）	**室内装饰**	**62505.89**	**51751.60**	**10754.29**
1	地下室	12830.03	11259.36	1570.67
2	门诊楼	8767.72	6871.84	1895.89
3	医技楼	8356.60	6812.29	1544.31
4	住院楼	24370.43	19715.15	4655.28
5	行政楼	6706.09	5852.59	853.50
6	感染楼	1454.42	1219.89	234.53
7	锅炉房	20.59	20.48	0.11
（六）	**医用工程**	**44593.92**	**40122.92**	**4471.01**
1	智能物流系统	13268.50	13207.23	61.27
2	医用集中供水系统	1100.53	1085.75	14.79
3	医用气体	4638.28	3838.28	800.00
4	手术室净化、其他区域净化及防辐射区装修	25586.61	21991.66	3594.95
4.1	手术室净化	12216.50	10490.75	1725.74
4.2	其他净化区域	10409.66	8540.46	1869.20
4.3	防辐射区域	2960.45	2960.45	0.00
（七）	**总图工程**	**22014.16**	**19097.86**	2916.30
1	场地平整	212.36	12.86	199.50
2	管线及电缆设备迁改	2067.56	2018.56	49.00
3	铺装及景观工程	4241.69	3215.48	1026.21
4	园林绿化工程（含景观水）	1296.52	1163.71	132.81

5	泛光照明	400.64	396.54	4.10
6	景观照明	168.61	121.61	47.00
7	污水处理设备	440.59	427.57	13.03
8	总图水	1091.49	1179.31	-87.82
9	总图电	8.07	8.27	-0.20
10	市政接驳(10KV 除外)	639.87	528.88	110.99
11	变配电安装及 10kv 外线工程二期	9966.30	9413.00	553.30
11.1	10KV 外线	2920.04	2677.90	242.14
11.2	电力监控系统	254.59	34.17	220.42
11.3	高低压配电室	6791.67	6700.93	90.74
12	施工临时围挡	302.03	302.08	-0.05
13	水土保持新增费用	368.43	0.00	368.43
14	直升机停机坪及液压电梯	310.00	310.00	0.00
15	场地安全防护	500.00	0.00	500.00
(九)	**拆除及改造工程**	**905.33**	**905.33**	**0.00**
1	拆除工程	905.33	905.33	0.00
(十)	**海绵城市**	**381.18**	**351.81**	**29.37**
二	**工程建设其他费**	**29178.14**	**27062.98**	**2115.16**
1	前期工作咨询费	1267.08	912.34	**354.74**
1.1	交通咨询	131.33	47.30	**84.03**
1.2	医院策划及工艺咨询	472.88	472.88	**0.00**
1.3	可研编制及评估	400.21	140.78	**259.43**
1.4	放射诊疗建设项目职业病评价报告	131.33	125.69	**5.64**
1.5	核技术应用建设项目环评报告	131.33	125.69	**5.64**
2	环境影响评价费	143.33	64.32	**79.00**
3	水土保持咨询费	30.00	30.00	**0.00**

4	工程设计费	8960.39	9369.55	-409.16
5	工程勘察费	2688.12	2810.86	-122.75
6	竣工图编制费	716.83	749.56	-32.73
7	施工图审查费	757.15	791.73	-34.57
8	招标代理服务费	118.74	147.21	-28.47
9	全过程造价咨询费	3564.41	2769.32	795.10
10	工程交易服务费	569.09	197.37	371.72
11	工程安全监督费	437.76	0.00	437.76
12	工程监理费	5066.98	5049.77	17.21
13	第三方检测、鉴定、试验、竣工测绘费	875.53	786.49	89.04
14	工程保险费	437.76	393.25	44.52
15	高可靠性供电费	811.80	811.80	0.00
16	建设单位临时设施费	0.00	0.00	0.00
17	弃土场受纳处置费	1667.84	1244.09	423.75
18	绿色建筑咨询费、绿建三星认证评估费、放射防护评价费用	30.00	0.00	30.00
19	二期司法保全费	100.00	0.00	100.00
20	BIM 费	935.32	935.32	0.00
21	精细化施工管理咨询费	0.00	0.00	0.00
三	**基本预备费**	14008.28	12609.24	1399.04
四	**临建食堂**	931.82	931.82	0.00
五	**代建管理费**	14428.53	13015.47	1413.05
六	**建设项目总投资**	495379.40	446864.62	48514.77

南山区政府投资项目评审中心

2020年8月18日

主题词：概算　南山医院改扩建（二期）　评审意见

南山区政府投资项目评审中心　2020年8月18日印发

4、竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：南山医院改扩建（二期）

验收日期：2023年 11月 30日

建设单位（盖章）：深圳市南山区建筑工务署
华润（深圳）有限公司（代建）



GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3.工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	南山医院改扩建（二期）				
工程地点	深圳市南山区桃园路与南山大道交汇处西南侧	建筑面积	37.5万㎡	工程造价	约340000（万元）
结构类型	框剪-剪力墙 /	层数	地上：5/6/21/23 层 地下：3/2 层		
施工许可证号	2005-440305-84-01-70000605	监理许可证号	E144001959		
开工日期	2017/7/6	验收日期			
监督单位	深圳市南山区住房和建设局	监督编号	2019128		
建设单位	深圳市南山区建筑工务署;华润（深圳）有限公司（代建）				
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
总包单位	中建三局集团有限公司				
承建单位（土建）	中建三局集团有限公司				
承建单位（设备安装）	深圳建工集团股份有限公司				
承建单位（设备安装）	中建四局安装工程有限公司				
承建单位（装修）	深圳市诚宇建设集团有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司、深圳市华杰建设集团有限公司、深圳市海大装饰集团有限公司				
监理单位	深圳市特发工程建设监理有限公司				
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				

GD-E1-914/2

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	马米粒
副组长	邹志岚、殷宪伟、龚旭亚、付锦
组员	宋明强、王小元、黄翔、张旺、马喜强、李东恒、陈明凤、杜从彬、符志伟、代关鹏、李先华、张迎军、邓伟、肖永久、邓旻月

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	马米粒	王小元、李东恒、陈明凤、张旺、殷宪伟、庞涛、符志伟、付锦、代关鹏、郭永锦、刘洪霖、李善誉、韦玉琼、墙月明、方博文、李斌、庄志鹏、辛俊滔、金绍华、蒋维超、李劲松、孙志海
建筑设备安装工程	宋明强	马喜强、张迎军、肖永久、邓旻月、胡元蛟
工程质控资料	胡垂	李先华、陈冰、李昌艳、袁红英

（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。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	合格	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	合格	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 24 项，其中： 评价为“好”的 24 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	合格	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
智能建筑	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑节能	合格	共 27 项，其中： 经审查符合要求 27 项 经核定符合要求 27 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 40 项，其中： 评价为“好”的 40 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项

四、验收人员签名

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	余渊	深圳市南山区建筑工务署			
2	王巍	深圳市南山区建筑工务署			
3	张凯	深圳市南山区建筑工务署			
4	马米粒	华润（深圳）有限公司			
5	宋明强	华润（深圳）有限公司			
6	王小元	华润（深圳）有限公司			
7	黄翔	华润（深圳）有限公司			
8	张旺	华润（深圳）有限公司			
9	李东恒	华润（深圳）有限公司	设计经理		
10	邹志岚	深圳市建筑设计研究总院有限公司			
11	陈明凤	深圳市建筑设计研究总院有限公司			
12	杜从彬	深圳市建筑设计研究总院有限公司			
13	龚旭亚	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司			
14	赵冬	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司			
15	殷宪伟	深圳市特发工程建设监理有限公司			
16	张迎军	深圳市特发工程建设监理有限公司			
17	邓伟	深圳市特发工程建设监理有限公司			
18	陈冰	深圳市特发工程建设监理有限公司			
19	刘剑文	深圳市特发工程建设监理有限公司			
20	徐新刚	深圳市特发工程建设监理有限公司			
21	李洋	深圳市特发工程建设监理有限公司			
22	涂安邦	深圳市特发工程建设监理有限公司			
23	茅烽建	深圳市特发工程建设监理有限公司			
24	庞滔	深圳市特发工程建设监理有限公司			
25	范正刚	深圳市特发工程建设监理有限公司			
26	符志伟	中建三局集团有限公司			
27	付锦	中建三局集团有限公司			

四、验收人员签名

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28	陈昆鹏	中建三局集团有限公司	技术总工		
29	代关鹏	中建三局集团有限公司	总监		
30	李先华	中建三局集团有限公司	总工		
31	刘洪霖	中建三局集团有限公司	技术负责人		
32	李善誉	中建三局集团有限公司	技术负责人		
33	郭永锦	中建三局集团有限公司	总监		
34	韦玉琼	中建三局集团有限公司	商务总监		
35	方博文	中建三局集团有限公司	项目副经理		
36	墙月明	中建三局集团有限公司	生产经理		
37	辛俊滔	中建三局集团有限公司	技术员	助理工程师	
38	李昌艳	中建三局集团有限公司	资料员	工程师	
39	袁红英	中建三局集团有限公司	资料员		
40	孙志海	深圳市建艺装饰集团股份有限公司	项目经理		
41	李劲松	浙江宝业幕墙装饰有限公司	项目经理		
42	金绍华	上海力进铝质工程有限公司	项目经理		
43	蒋维超	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	项目经理		
44	韦帅赟	深圳市东山防水隔热工程有限公司	项目经理		
45	左志鹏	中建三局	建造工程师		左志鹏
46	七小建	华润(深圳)有限公司	工程经理	中级	七小建
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

南山医院改扩建（二期）工程项目位于深圳市南山区南山大道与桃园路十字交汇的西南角处，二期分两段建设，二期一段建筑物包含住院楼、医技楼、行政楼、感染楼和污水处理站，占地面积4.2万平方米，建筑面积约37.5万平方米，地下3层局部 2 层，住院楼地上23层，行政楼地上21层，医技楼地上6层，感染楼地上5层，最高建筑高度为99.5米。

结论:南山医院改扩建（二期）工程已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。

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位(项目)负责人：	总监理工程师：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：
2023年11月20日	2023年11月20日	2023年11月20日	2023年11月20日	2023年11月20日

GD-E1-914/6

5、股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（四）南山区创新大道综合提升工程代建业绩证明文件

1、合同关键页

合同编号：CXDDTSGC-0019

南山区创新大道综合提升工程代建合同

工程名称：南山区创新大道综合提升工程

合同名称：南山区创新大道综合提升工程代建合同

委 托 人：深圳市交通运输局南山管理局

代 建 人：华润（深圳）有限公司

合同协议书

委托人：深圳市交通运输局南山管理局

代建人：华润（深圳）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73 号）、《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规[2018]7 号）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、工程概况

1、项目名称：南山区创新大道综合提升工程

2、合同范围：负责南山区创新大道综合提升工程的全过程代建。

3、合同期限：自本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时止。

4、项目总投资：总投资估算约 280000 万元，具体以图纸完成后报区发改局批复的概算金额为准。

5、建设地点：深圳市南山区

6、建设规模：创新大道(科苑大道)是南山区南北向重要的城市主干路，规划范围为南起中心路、北至沙河西路，全长约 12 公里;可研及工程设计范围为南起东滨路(含路口)、北至留仙大道(含路口)，全长约 8.0 公里（含道路两侧 500 米范围内的整体改造，具体以施工图纸为准），不含广深高速至茶光路段(西丽枢纽);其中广深高速至茶光路下穿隧道约 2.0 公里(含隧道敞开段)纳入地铁 13 号线实施范围,隧道路段的地面道路部分纳入本项目设计范围，总投资额 280000 万元。

7、建设内容：中标人根据招标人提出的代建项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交给招标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相关税费缴纳和招标人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（如需）、施工、采购、监理（如需）、造价咨询（如需）、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（代建范围最终以委托

人确认为准）。

8、建设标准：合格

二、代建项目管理范围和内容

■全过程代建：包括以下（一）～（七）。

□前期阶段代建：包括以下（一、二）。

□实施阶段代建：包括以下（三）～（七）。

（一）项目策划、决策

1、包括但不限于：负责组织概念性方案、可行性研究报告、法定图则修改（如需）、水土保持方案设计、社会稳定性评估、环境影响评价、地质灾害评估（如需）、总体规划、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、包括但不限于：负责配合委托人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。

3、包括但不限于：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、包括但不限于：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（如需）；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；涉及砍伐、迁移现状树木时，须进行充分论证及必要的报审工作。

（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、包括但不限于：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），制定对应招标采购管理制度、招标采购计划及招标采购方案，报委托方审批；选定施工、监理、设备材料供应商、造价咨询等专业工作单位并与委托人、专业工作单位签订三方合同，进行本项目的施工、监理、造价咨询管理工作。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运维单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人审核。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、职称证书、执业资格证书、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、根据实际工作进度和资金需求，代编年度投资计划和项目资金使用情况报告，交由委托人审核。按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由委托人根据现行的《南山区政府投资项目管理办法》中规定的项目单位和建设单位的责任划分，按程序向区发展改革部门申请资金计划下达和向区财政部门申请资金支付。区财政部门根据项目建设进度和资金使用情况报告，以及项目所签订的施工、监理、设计等合同及其他相关资料将款项拨付至代建人指定专用帐户，再由代建人支付至施工、监理、设计等单位。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内的安全管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、代建人负责组织代建项目的竣工验收，负责申报项目结决算审计和竣工财务决算。

17、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

18、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及审计机构完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报、审核或复核工作。

19、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并对工程质量实行终身负责制。

20、协助委托单位开展代建项目后评价工作。

（六）产权移交

21、负责按深圳市相关行业主管部门规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权移交手续。

（七）其他工作

22、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，委托人不另行支付：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括建立项目展厅、制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项（如詹天佑奖等）和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等；

（5）为委托方提供必要的驻场服务及交通便利。

23、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

24、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：

代建人应当具备下列条件：

（1）具有与项目相适应的全过程项目管理能力与经验，包括但不限于：能够提出详细、先进、可行的项目管理方案，采用建筑信息模型（BIM）等新型建设管理技术提高项目管理水平；

（2）具有与项目相适应的专业力量，包括但不限于：在提交的相关文件中应明确实际参与代建项目首席责任人和其他专业责任人；

（3）具有良好的资信水平，包括但不限于：代建人及其主要专业责任人近三年内无不良信用记录，未被列入代建单位黑名单，能提供代建管理费100%的履约保函；

（4）相关法律法规规定的其他条件。

本项目应建立预警程序，一旦发现可能出现诸如增加合同价款、推迟竣工、工程使用功能降低等问题，委托人、代建人和使用单位应立即向各方发出警告；警告一经发出，代建人应负责组织召开预警会议，委托人、代建人、使用单位和其他责任主体单位均应参与问题研究并提出解决措施。

由于代建人未能及时发出警告或未能及时响应警告所造成的合同价款补偿事项，由代建人承担。代建人发出警告后，委托人未及时响应的，委托人应承担相应违约责任。

1、工期管理目标

竣工时间按照南山区委区政府相关要求确定，委托人与代建人共同承担本项目工期实现。工期暂定为 2024 年 12 月 31 日前竣工（如发生不可抗力及因政府相关主管单位政策调整等原因，代建人可顺延工期）。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过招标或政府采购程序产生总包以及其他专业工作单位。经委托人确认，也可以采取工程总承包、全过程工程咨询等方式进行打包发包。在招标文件中须规定投标报价上限，并在招标前将招标方案报送委托人审核。采用票决定标的，委托人应在招标公告前审查定标方案，并报区监察部门备案相关文件。票决时应优先选择综合实力强、信誉好的企业，同等情况下优先选择本地业绩较好的企业、再选择资质等级较高的企业，具体以相关行业主管部门指导文件要求为准。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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，确保项目质量应达到省优工程奖，并力争获得国家级奖项。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。

建立建筑工程质量潜在缺陷保险制度，根据《南山区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施方案》，保险受益人为委托人，保费在保险合同中进行约定，并在项目总概算中列支。由保险单位委托的工程质量安全风险管理机构对保险单位负责，相关费用由保险单位承担并纳入保费中。

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，但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

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，优先使用绿色再生建材产品。

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。

四、代建管理费

合同价暂定为人民币 53,550,000.00 元（大写：伍仟叁佰伍拾伍万元整）；（根据《南山区政府投资项目代建制管理办法》的通知（深南府办规[2018]7 号），以项目投资估算 280,000.00 万元为基数计取，批准的概算总投资 50000 万以下的部分，按代建管理费率 3%计算，50001 万到 100000 万部分，按代建管理费率 2.5%计算，100001 万到 200000 万部分，按代建管理费率 2%计算，200000 以上，按代建管理费 1.5%计算。

不含税金额人民币（大写）：伍仟零伍拾壹万捌仟捌佰陆拾柒元玖角贰分，（小写）￥ 50,518,867.92 元；

税金人民币（大写）：叁佰零叁万壹仟壹佰叁拾贰元零捌分；（小写）￥ 3,031,132.08 元，增值税率 6 %

代建管理费结算：结算时代建管理费根据代建范围和内容，以代建人代建完成的项目决算总价款(即代建人管理工作内容下所发生的全部费用，不含代建费)为基数，按照《南山区政府投资项目代建制管理办法》(深南府办规[2018]7 号)规定的取费办法计取的代建管理费乘以(1-下浮率 10%)确定，且不超过发改部门审定的概算批复中的建设项目代建服

务费，最终以政府造价部门复核为准。

五、本合同由以下文件组成

1. 补充协议；

2. 合同协议书；

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. 中标通知书及招标文件；

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、合同中体现的法律、法规、标准、规范、市（或区）政府执行的规定、办法、通知有冲突的地方，以《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规[2018]7 号）、《南山区政府投资代建项目监督管理办法》（深南发改规[2018]3 号）为准。本项目为政府投资项目，所有对政府投资项目的规定代建人都应该无条件执行。

十、本合同壹式 拾 份，具有同等法律效力，委托人执 伍 份，代建人执 伍 份。

（本页为南山区创新大道综合提升工程代建项目代建合同签署页，以下无正文）

委托人：（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：

签订日期： 2021年7月30日

代建人：（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：

签订日期： 2021年7月28日

（五）国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务业绩证明文件

1、中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号： 2208-440304-04-01-621001005001

标段名称： 国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务

建设单位： 深圳深港科技创新合作区发展有限公司

招标方式： 公开招标

中标单位： 华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

中标价： 9082.94万元

中标工期（天）： 按招标文件执行

项目经理（总监）：

本工程于 2024-07-31 在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标，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（签章）：

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）：

打印日期：2024-11-18

查验码：JY20241106081385

查验网址：https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html

2、合同关键页

24ALFGF282

国际协同创新区北区项目

工程建设全过程咨询服务合同

发包人：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

承包人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

第一部分合同协议书

委托人（全称）：深圳深港科技创新合作区发展有限公司

受托人（全称）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》及相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、项目概况

1. 项目名称：国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务。

2. 项目地点：本项目位于深圳市福田南，原皇岗口岸货检区范围内，紧邻深港边界，与河套深港科技创新合作区香港园区（又名：港深创新及科技园）隔深圳河相望。项目东临深圳河，西侧为福田南路，北侧是海关生活区，南侧为国际协同创新区南区，现状为皇岗口岸货检区（未来即将取消货运功能），7 号线皇岗口岸至福邻站区间线位于项目东侧（在运营），穗莞深城际线位于项目西侧（在建）。

3. 建设内容：包含但不限于产业用房、科研用房、宿舍、商业、文体设施及政府配套工程。

4. 建设规模：项目可建设用地面积暂定 14 万㎡，总建筑面积暂定 78 万㎡，计容建筑面积暂定 57 万㎡，建筑限高 120m。

5. 投资金额（预可研阶段）：建设项目总投资暂估 104.66 亿元，其中建安工程费约 65 亿。

6. 资金来源：国有资金 100%。

7. 资金到位情况：已到位。

8. 项目周期：本项目暂定分五个地块开发，其中：

N-01 地块：占地面积 18114 ㎡，总建筑面积 68450.80 ㎡，容积率 2.38，暂定开工时间：2024.12.30，联合验收时间：2027.12.31；

N-02 地块：占地面积 44614 ㎡，总建筑面积 285722.35 ㎡，容积率 4.98，暂定开

工时间：2024.12.30，联合验收时间：2030.12.31；

N-03 地块：占地面积 23054 ㎡，总建筑面积 89977.70 ㎡，容积率 2.49，暂定开工时间：2025.06.30，联合验收时间：2028.6.30；

N-04 地块：占地面积 30171 ㎡，总建筑面积 167657.00 ㎡，容积率 4.01，暂定开工时间：2025.06.30，联合验收时间：2030.9.30；

N-05 地块：占地面积 24438 ㎡，总建筑面积 169969.08 ㎡，容积率 5.2，暂定开工时间：2026.05.30，联合验收时间：2031.3.31。

以上各地块开工时间均为预估时间，开工时间存在不确定性。委托人有权根据实际情况调整各地块开发顺序。

二、服务内容

受托人向委托人提供的工程建设全过程咨询服务内容为（根据本合同约定达成一致的委托人的委托范围和实际需求进行勾选）：

前期策划、工程项目管理、为项目顺利实施的其他相关工作、其他岗位服务等。具体包括但不限于以下工作：

1.前期策划：对项目进行全盘策划与统筹，包含但不限于项目管理制度建立、园区地盘规划、工程建设时序规划、标段划分与产品交付标准制定、创新技术应用及智慧工地建设等策划等。

2.工程项目管理：包含但不限于前期工作管理、设计管理、技术管理、进度管理、投资管理、质量安全管理、项目组织协调管理、项目维稳管理、招标采购管理、合同管理、档案信息管理、报批报建管理、竣工验收及移交管理、工程预结算管理等。

3.为项目顺利实施的其他相关的工作：包含但不限于推动临时专用码头建设，遴选储备实验室管理人才、组织实验室产品设计、建设及运营培训等。

4.根据委托人要求，提供其他岗位服务。

具体内容表现为：

（一）工程建设全过程咨询

☑工程报批报建服务：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

☑工程勘察设计管理，包括：

☑工程勘察管理：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

☑工程设计管理：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

☑其他：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。。

☐工程勘察设计服务，包括：

☐工程勘察：/。

☐方案设计：/。

☐初步设计：/。

☐施工图设计：/。

☐其他：/。

☑工程造价咨询管理，包括：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

☑工程招标采购咨询管理，包括：

☑工程监理招标管理：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

☑工程施工招标管理：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

☑材料设备采购招标管理：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

☑其他：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

☑施工项目管理：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

☑工程监理管理：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

☑其他：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

（二）其他专项咨询

☐项目融资咨询：_____。

☐信息技术咨询：_____。

☐风险管理咨询：_____。

☐项目后评价咨询：_____。

☐建筑节能与绿色建筑咨询：_____。

☐工程保险咨询：_____。

☑其他：详见附件 1：全过程工程咨询技术要求。

受托人向委托人提供投资决策综合性咨询等服务的，可在合同附件 1 中另行约定。

三、委托人代表与咨询项目总负责人

1.委托人代表：郑琦，□身份证号：413001197708100013，□其他证件号：_____。

2.咨询项目总负责人：陈志军，□身份证号：429006197711135232，□其他证件号：_____。

四、签约合同价

本项目工程建设全过程咨询服务签约合同价暂定（含税）为：人民币（大写）玖仟零捌拾贰万玖仟肆佰元整（¥90,829,400.00）元，不含税为:人民币(大写)捌仟伍佰陆拾捌万捌仟壹佰壹拾叁元贰角壹分（¥85,688,113.21）元，税率 6%。

其中：

（1）全过程工程项目管理费暂定：

人民币（大写）柒仟陆佰陆拾叁万伍仟元整(¥76,635,000.00 元)；

（2）其他岗位服务费暂定：

人民币（大写）壹仟零玖拾玖万肆仟肆佰元整(¥10,994,400.00 元)；

（3）奖励暂列金额：

人民币（大写）叁佰贰拾万元整(¥3,200,000.00 元)；

五、服务期限

工程咨询服期：自签订合同之日起至工程联合验收合格、竣工备案、承接查验及结算完成。

六、合同文件构成

构成本合同的文件包括：

（1）本合同协议书；

（2）招标文件（如有）；

（3）中标通知书（如有）；

（4）投标函及其附录（如有）；

（5）专用合同条款及附件；

（6）通用合同条款；

（7）技术标准和要求；

（8）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。专用合同条款及附件须经合同当事人签名或盖章。

七、承诺

1. 委托人向受托人承诺，按照法律法规履行项目审批、核准或备案手续，按照合同约定派遣相应人员，提供咨询服务所需的资料和条件，并按照合同约定的期限和方式支付服务费用及其他应支付款项。

2. 受托人向委托人承诺，按照法律法规、相关标准及合同约定提供工程建设全过程咨询服务。

八、词语含义

合同协议书中的词语含义与通用合同条款和专用合同条款中的含义相同。

九、合同订立和生效

1. 合同订立时间：2024年12月5日。

2. 合同订立地点：_____。

3. 本合同经双方签名或盖章后成立，并自_____生效。

4. 本合同一式陆份，均具有同等法律效力，委托人执肆份，受托人执贰份。

委托人：深圳深港科技创新合作区发展有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签名）

统一社会信用代码：91440300MA5FCY075K

地址：深圳市福田区福保街道桃花路 3 号国电科技现代物流中心 2 栋 7 层

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：0755-88898696

传真：_____

电子邮箱：_____

开户银行：建行福田保税区支行

账号：44250100006600001817

受托人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签名）

统一社会信用代码：91440300574793409E

地址：深圳市南山区深南大道 9668 号华润置地大厦 B 座 21 楼

邮政编码：_____

法定代表人：___ 李巍__ __

委托代理人：__ 周家龙 __

电话：18589053630

传真：_____

电子邮箱：_____

开户银行：建行深圳分行营业部

账号：44250100003400003179-0001

（六）2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）全过程代建业绩证明文件

1、合同关键页

2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）全过程代建合同

委托人：深圳市龙岗区水务局

代建人：华润（深圳）有限公司

签订日期：2021 年 7 月 8 日

建设项目代建合同协议书

项目名称：2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）全过程代建

项目委托人：深圳市龙岗区水务局

项目代建人：华润（深圳）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招投标管理条例》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：2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）全过程代建

2.项目总投资：暂定293,307万元

3.建设地点：深圳市龙岗区

4.建设规模：包括龙岗河干流碧道（含梧桐山河6.47公里）约27.24km，龙岗区支流及湖库碧道约37.8km。具体以2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）的概算批复为准。

5.建设内容：

建设内容包括但不限于：安全系统工程、生态系统工程、慢行系统工程、服务系统工程、标识系统工程、文化系统工程、交通接驳系统工程、水城联动系统工程等，最终以施工图为准。

6.招标内容为：

2021年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）采用全过程代建模式。包括但不限于：代建人根据委托人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项目移交给运营管养单位、

缺陷责任期满前的全部工程建设管理工作，即项目前期阶段、项目设计阶段、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、办理决算、审计等方面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。

二、委托单位的主要职责

1. 负责提出代建项目的建设规模、标准、投资等需求，编制代建方案；

2. 负责监督代建单位主要专业责任人员配备和履职情况；

3. 协助代建单位办理项目实施过程中的用地、规划、建设、消防及林地占用等相关报建审批手续，并协调相关政府部门加快办理；

4. 负责确认代建单位提交的可行性研究报告、设计文件、投资概算、结（决）算等关键性工程文件，并按规定报批；

5. 负责申请、划拨和监督使用建设资金，定期向区发展和改革局、区财政局报送工程进度和资金使用情况；

6. 负责监督代建项目的招投标与合同管理、成本管理、建设进度管理和设计变更管理，并且对代建单位的质量、安全管理工作进行监督；

7. 负责确认代建单位报送的设计变更、项目竣工验收和申报项目结（决）算、竣工财务决算等工程资料，并按规定报批报审；

8. 负责做好代建项目资产移交及不动产登记工作；

9. 负责组织开展代建项目绩效评价工作；

10. 代建合同约定的其他事项。

三、代建人的主要工作内容

1. 负责代建项目的管理工作，严格控制项目投资和工期，建立完整的工程档案资料，并对代建项目的质量安全管理承担主体责任；

2. 负责落实专业责任人员的配备，负责办理项目实施过程中用地、规划、建设、消防及林地占用等相关报建审批手续；

3. 负责组织代建项目报建报批相关文件的编制，对设计方案进行优化深化至委托人确认同意，其中可行性研究报告、设计、投资概算、结（决）算等关键性工程文件需经委托单位审核后方可申报。未经批准，不得擅自变更建设规模、建设标准、建设内容和投资概算；

4. 负责组织材料设备采购、工程服务及施工的招标、合同谈判、签订及管理等工作，委托单位按《龙岗区政府投资项目代建管理办法》相关规定参与招标工作。

5. 负责项目资金需求计划编制和资金拨付申请及管理工作，定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况；

6. 负责管理设计变更；

7. 负责组织工程中间验收及竣工验收，完成工程相关验收备案工作，对工程质量实行终身负责制；

8. 负责组织编制项目结（决）算评审和竣工财务决算，并按程序办理资产移交及协助委托单位办理送审批复及不动产登记手续；

9. 协助委托单位开展代建项目绩效评价工作；

10. 在缺陷责任期内负责组织维修管理、索赔和追责等工作。

11. 代建合同约定的其他事项。

四、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

2021 年 10 月底前龙岗河干流碧道示范段（约 4.9 公里）开工，涉水工程于 2022 年汛前完工，整体工程于 2022 年 9 月底前完工；龙岗河干流碧道其余工程于 2025 年 12 月底前完工；鸡公坑水库、三联水库、正坑水库、南坑水库碧道工程于 2021 年底前完工；南约河及水二村支流、沙背坜水库、白石塘水库、黄竹坑水库、长坑水库碧道工程于 2021 年底前开工，2022 年底前完工（如有新的考核目标则按新的考核目标执行）。

2、设计管理目标

（1）在编制深度方面，设计成果须满足委托人需求和国家以及深圳市、龙岗区的有关规定要求。

（2）符合龙岗区政府报批要求。

（3）设计图纸的表现方式及设计深度应达到国家的标准及深圳市、龙岗区相关规范、标准的要求。

3、项目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、龙岗区有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省、深圳市、龙岗区相关规定允许代建方自行选择专业工作单位外，代建方应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

4、项目建设安全文明管理目标

代建人应对本项目的施工安全文明监督管理负责，确保符合国家、广东省、深圳市地方最新规定。

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，严禁违规操作生产活动、避免发生安全生产事故与安全生产伤亡事故。

代建人对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全文明管理资金的支付，监督检查各参建单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

5、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对工程施工质量进行监督检查，严禁不按图施工、严禁发生质量事故。

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。

6、投资管理目标

经批准的项目总概算即为代建项目最大工程费用，项目建设所需一切费用应以总概算为限，不得超出。代建项目竣工决算审定金额超出总概算的，以批复的本项目概算总价款作为本项目最终结算总价款，且超出部分全部由代建人自行承担；如项目审定的本工程结算审定价未超出概算总价款时，将以政府规定的审定程序审定后的金额为最终工程结算总价款。但通用合同条款第六十九条约定的情况除外。

7、环保管理目标

贯彻深圳市、龙岗区相关政策规定，并落实建筑废弃物管理要求和综合利用产品应用要求。代建人还应配合委托人本项目工期内的各项水污染治理考核任务，不得因代建项目影响考核任务。

8、BIM管理目标（如需）

组织落实项目BIM应用工作，保证项目BIM价值的实现，实现对项目BIM实施的综合管理。

9、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

10、档案管理要求

（1）根据档案管理相关规定，组织编制工程竣工档案并向区档案馆移交（如需）。

（2）根据委托人要求，组织编制工程竣工档案并向委托人档案室移交。

（3）满足档案管理要求。

五、代建管理费用

本合同代建管理费用以中标价5842.1247万元（大写）人民币伍仟捌佰肆拾贰万壹仟贰佰肆拾柒元整为合同暂定价，合同暂定价已按中标下浮率5%下浮。代建管理费分基本酬金（占90%）、绩效酬金（占10%）两部分，其中基本酬金：5257.91223万元（暂定），绩效酬金：584.21247万元（暂定）。

代建管理费结算方式：代建管理费以中标价作为暂定合同价，结算时以概算批复的该工程碧道建设部分总投资（不含代建管理费）为计费基数，按照《龙岗区政府投资项目代建管理办法（修编稿）》规定的费用标准计算，并按中标下浮率下浮后计取，其中，基本酬金占比90%，绩效酬金占比10%（以委托人的履约评价管理办法的评价结果为支付依据）。最终以政府规定的审定程序审定为准，且费用最高不超过概算批复的代建管理费用。

六、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. 双方确认的会议纪要；

3. 委托代建协议书；

4. 合同补充条款；

5. 专用合同条款；

6. 通用合同条款；

7. 中标通知书；

8. 描述代建项目的技术性文件；

9. 国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；

10. 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。

七、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、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。

九、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。

十、本合同一式拾陆份，具有同等法律效力，委托人方执拾份，代建人执陆份。

（以下无正文）

委　托　人：深圳市龙岗区水务局　　代　建　人：华润（深圳）有限公司

（盖　章）　　（盖　章）

法定代表人或其授权的代理人：　　法定代表人或其授权的代理人：

（签字或盖章）　　（签字或盖章）

开　户　银　行：华润银行深圳分行华润城支行

银　行　账　号：217201018125900004

2、股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（七）坪山河滨水公共空间景观环境提升工程代建业绩证明文件

1、合同关键页

深圳市坪山区城市管理和综合执法局

项目编号：_____

合同编号：PSCG20210067-YL019

坪山河滨水公共空间景观环境提升工程代建合同

项目名称：坪山河滨水公共空间景观环境提升工程

项目地点：深圳市坪山区

委托单位：深圳市坪山区城市管理和综合执法局

代建单位：华润（深圳）有限公司

深圳市坪山区城市管理和综合执法局

坪山河滨水公共空间景观环境提升工程代建合同

项目委托人：深圳市坪山区城市管理和综合执法局

项目代建人：华润（深圳）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《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：坪山河滨水公共空间景观环境提升工程

2.项目总投资：暂定 253977 万元

3.建设地点：深圳市坪山区

4.建设规模：暂定 253977 万元，具体以坪山区发改局下达的资金计划及概算批复为准。

5.建设内容：坪山河滨水公共空间景观环境提升工程项目地址坪山河位于深圳市东北部坪山区境内，发源于马峦山王洲田，流经坪山街道办。深圳市境内（即上洋断面以上）流域面积（集雨面积）129.4 平方公里，河长 15.1 公里。现状河道宽 20-90 米，河床高程 24.0-57.0 米。项目位于坪山河流域，覆盖范围 3.7 平方公里。主要建设内容包括：河道周围绿地景观软硬景提升、坪山半程马拉松赛道建设、慢行系统建设等。

6.代建内容为：代建人根据委托人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项目移交给运营管养单位、保修期满前的全部工程建设管理工作，即本项目策划（含承接坪山河滨水公共空间景观概念设计国际竞赛组织工作）、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、办理决算、审计等方面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。

深圳市坪山区城市管理和综合执法局

二、代建单位的主要工作内容

1.负责代建项目全过程项目管理工作，严格控制项目投资、质量、安全和工期，建立完整的工程档案资料，并对代建项目的质量、安全及进度管理负责；

2.落实代建项目的项目组主要专业负责人员的配备，具体办理并完成项目实施涉及的规划、土地、建设、环保、人防、消防、施工、园林绿化、市政接驳许可等相关报建工作；

3.组织开展可行性研究报告、初步设计及概算、施工图设计、预算、招标控制价等文件的编制及配合报批；

4.按照相关法律法规,组织开展工程勘察、设计等工程建设服务招标；

5.按照相关法律法规,组织开展工程施工、监理、造价、材料、设备等招标采购；

6.负责工程合同的谈判、签订，并实行全过程管理工作；

7.协助办理年度建设资金申报，负责工程进度款的审核和划拨，按合同和工程进度办理项目资金支付，定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况；

8.开展对工程进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控、监督检查，对发现的工程质量、安全问题，及时责成相关责任方进行整改，并将检查、整改情况形成书面材料报委托单位；

9.负责组织工程中间验收、竣工验收，对工程质量实行终身负责制；

10.编制项目竣工结算、协助编制决算及竣工财务决算,完成结算审核、协助完成决算审计及竣工财务决算批复申报工作，配合委托人完成省、市、区针对该项目的审计工作；

11.将项目竣工及有关技术资料整理汇编后办理移交、归档备案手续，向管养单位办理移交手续，并按批准的资产价值向政府资产管理单位办理资产交付手续；

12.在建筑工程质量缺陷责任期内行使建设单位的相关权责；

13.协助委托单位编制代建项目绩效评价报告；

14.代建合同约定的其它事项。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承

深圳市坪山区城市管理和综合执法局

诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1．工期管理目标

开工时间为项目实际开工令时间起算，首期施工工期为场地移交后9个月完成，其他工期依据友好协商的原则另行协商确定。

2．项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建方自行选择专业工作单位外，代建方应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3．项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4．项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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

本项目投资控制目标为工程竣工结算总价款不得超过批复的工程总概算投资额，但通用合同条款第六十八条约定的情况除外。

6．环保管理目标

达到深圳市相关政策规定要求，优先使用绿色再生建材产品。

7．反腐保廉目标

深圳市坪山区城市管理和综合执法局

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

8.代建人按国家相关规定缴纳项目面积测量测绘费、产权登记费、契税等依法接受监督缴纳的行政事业收费及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金（代建人自行承担的税费除外）。

9.代建人不代垫任何建设资金，如因委托人原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

10.代建人根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，代建人应秉承节约的原则，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

11．代建人针对代建项目收取的代建管理费按6%税率向委托人开具增值税普通发票，如遇税率调整政策，则按最新政策执行。

四、代建管理费

代建管理费按照《深圳市级政府投资项目市场化代建管理费总额控制数费率表》计取，即项目总概算 5 亿元及以下为 3%，概算 5-10 亿元为 2.5%，概算 10-20 亿元为 2%，概算 20 亿元及以上为 1.5%。代建管理费可分阶段计取，前期阶段代建管理费与建设实施阶段代建管理费，按照管理费总额的 3:7 比例确定。坪山河滨水公共空间景观环境提升工程项目总投资为人民币 253977.00 万元，即本次项目代建管理费的合同价金额暂定为人民币 5559.6550 万元（伍仟伍佰伍拾玖万陆仟伍佰伍拾元）。代建管理费从项目建设管理费列支，若超出，则超出部分从预备费等其他费用列支。结算时代建管理费按照项目竣工决算实际造价（扣除代建管理费、委托单位已实施的相关费用及已经实施的所有相关前期费用）为计费基数，依据《深圳市发展和改革委员会关于印发深圳市级政府投资项目市场化代建试点实施方案的通知》（深发改〔2018〕861 号）规定的费率计取；如本项目被政府部门审计的，则以财政评审中心最终审核价为基数计取。

五、本合同由以下文件组成

深圳市坪山区城市管理和综合执法局

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.双方确认的会议纪要；

3.委托代建协议书；

4.合同补充条款；

5.专用合同条款；

6.通用合同条款；

7.建设监管方案；

8.中标通知书；

9.描述代建项目的技术性文件；

10.国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；

11.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[第二部分通用合同条款]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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。

十、为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。

十一、其他

1.本合同未尽事宜，双方可充分协商，根据有关国家法律、法规规定签订补充协议，补充协议和本合同具有同等效力，补充协议内容与合同不一致的以补充协议的内容为准。

2.本合同一式拾贰份，经双方签字盖章后生效，具有同等法律效力，双方各执陆份。

（以下无正文）

深圳市坪山区城市管理和综合执法局

（本页无正文，为《坪山河滨水公共空间景观环境提升工程代建合同》签字盖章页）

委托人：（签章）深圳市坪山区城市管理和综合执法局

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：

邮编：

电话：

代建人：（签章） 华润（深圳）有限公司

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市罗湖区宝安南路 1001 号华瑞大厦 7 楼

邮编：518001

电话：86060038

本合同于2021年 6 月 26 日在深圳市坪山区签订。

深圳市坪山区城市管理和综合执法局

2、股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（八）龙华新区中心医院扩建工程项目业绩证明文件

1、合同关键页

编号：深龙华建工合[2017]其他-22

龙华新区中心医院扩建工程项目
委托代建合同

委托人：深圳市龙华区建筑工务局

代建人：华润（深圳）有限公司

2017 年 12 月 日

建设项目代建合同协议书

项目名称：龙华新区中心医院扩建工程项目

项目委托人：深圳市龙华区建筑工务局

项目代建人：华润（深圳）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：龙华新区中心医院扩建工程项目

2. 项目总投资：178439 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 178439 万元，具体以区发改局下达的资金计划及概算批复为准。

5. 建设内容：龙华新区中心医院扩建工程项目为实施过程代建，代建服务内容为：本次招标范围为龙华新区中心医院扩建工程项目的实施阶段代建工作，招标内容为：中标人根据招标人提出的龙华新区中心医院扩建工程项目投资控制、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项目质量（缺陷）责任期结束中实施阶段的的管理工作，即项目实施准备阶段、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招标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、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等工作。

（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）对招标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（含主体工程、二次装修、景观工程）、监理、设计、造价咨询、检测、监测、专家或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、文明施工；

（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、区档案馆及委托人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委托人，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）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作。

建设标准：合格

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（一）～（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（不含专业设备）、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（以下简称“专业工作单位”）并与专业工作单位签订合同，进行本项目的施工、监理、造价咨询管理工作。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付至委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原

因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后至保修期内的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）计入建设资金，由委托人承担。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等；

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

（6）代建人需根据龙华区政府投资项目管理节点，在概算批复后接受龙华区建筑工务局的管理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

实施阶段：从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以委托人确定的时间为准。代建人应在合同签订后 15 日历天内，根据项目进度及实际情况制定项目总控计划报委托人审批。

保修阶段：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

6、环保管理目标

达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》金级标准，优先使用绿色再生建材产品。达到国家海绵城市建设相关要求。

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。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：伍仟叁佰伍拾叁万元　人民币（小写）￥：5353 万元。

代建管理费最终根据《龙华区政府投资项目代建管理办法》规定的程序审定的计算方式进行核算。

若工程竣工结算总价款超过代建内容建设工程概算的，超出部分不计代建管理费。

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. 双方确认的会议纪要；

3. 委托代建协议书；

4. 合同补充条款；

5. 专用合同条款；

6. 通用合同条款；

7. 建设监管方案；

8. 中标通知书；

9. 描述代建项目的技术性文件；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。

十、为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。

十一、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）：

代建人：（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区大冲一路 18 号华润置地大厦 E 座 3 楼

合同联系人：马昕　　电话：13723455462

本合同签于　　年　　月　　日

2、竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：龙华区中心医院扩建工程西区外科大楼精装修、景观、机电（含10KV外线和高低压变配电）、智能化等工程

验收日期：2023 年 4 月 27 日

建设单位（盖章）：华润（深圳）有限公司,深圳市龙华区建筑工务署

华润(深圳)有限公司

* GD-E1-914 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	龙华区中心医院扩建工程西区外科大楼精装修、景观、机电（含10KV外线和高低压变配电）、智能化等工程				
工程地点	深圳市龙华区观澜街道观澜大道187号	建筑面积	94725.34m2	工程造价	19451.896585万元
结构类型	框架-剪力墙	层数	地上： 19 层 地下： 3 层		
施工许可证号	2021-1646	监理许可证号	/		
开工日期	2021年12月22日	验收日期	2023年05月22日		
监督单位	深圳市龙华区建设工程质量安全监督站	监督编号	FJ2018114-2		
建设单位	华润（深圳）有限公司,深圳市龙华区建筑工务署				
勘察单位	/				
设计单位	深圳机械院建筑设计有限公司				
总包单位	/				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	中建三局第一建设工程有限责任公司、深圳市鹏润达控股集团有限公司、深圳市恒福临建筑装饰设计工程有限公司				
承建单位（装修）	中建三局第一建设工程有限责任公司、深圳市鹏润达控股集团有限公司、深圳市恒福临建筑装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳市首嘉工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				

GD-E1-914/2

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	陈征雄
副组长	陈恰、邵福建
组员	齐峰、黄华、李兴述、周君豪、任海伦、潘惟武、高鸣、曾慧婷、王玮、胡明、胡艳丽

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈征雄	陈恰、齐峰、邵福建、李莹、黄华、李兴述、任海伦、姚冬华、杨序富
建筑设备安装工程	冯明强	高鸣、曾慧婷、王玮、胡明、潘惟武、胡艳丽、陈锡锋、李振宇、刘阳、刘武、卢瑞爵
工程质控资料	周君豪	曹冬琼、冯秋汉、阮东区、张伍

（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。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
主体结构	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
建筑装饰装修	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
园林景观	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
/	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项
/	/	共 ____项，其中： 经审查符合要求 ____项 经核定符合要求 ____项	共 ____项，其中： 资料核查符合要求 ____项 实体抽查符合要求 ____项	共 ____项，其中： 评价为“好”的 ____项 评价为“一般”的 ____项

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5□□□

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	陈[illegible]	华润(深圳)有限公司	项目经理	助理工程师	[illegible]
2	汤明强	华润(深圳)有限公司			[illegible]
3	易卫	鹏润润达控股集团有限公司			易卫
4	王富阳	中建三局第一建设工程有限责任公司	专业工程师	助理工程师	王富阳
5	阮东区	中建三局第一建设工程有限责任公司	专业工程师	助理工程师	[illegible]
6	月君豪	华润(深圳)有限公司	工程师	助理工程师	月君豪
7	[illegible]	深圳市[illegible]有限公司	总监	中级	[illegible]
8	潘胜武	深圳市[illegible]工程顾问有限公司	总监代表	高级工程师	潘胜武
9	[illegible]	深圳市[illegible]工程顾问有限公司	主管	中级	[illegible]
10	[illegible]	深圳机械院建筑设计有限公司	项目负责人		
11					
12					
13					
14					
15					
16	[illegible]	深圳工程顾问有限公司	总监代表		[illegible]
17	[illegible]	中建三局第一建设工程有限责任公司			[illegible]
18	[illegible]	中建三局第一建设工程有限责任公司	项目负责人	工程师	[illegible]
19	[illegible]	深圳市鹏润润达控股集团有限公司	物业经理	工程师	[illegible]
20	[illegible]	中建三局第一建设工程有限责任公司	生产经理	助理工程师	[illegible]
21	[illegible]	深圳市鹏润润达控股集团有限公司	专业工程师	工程师	[illegible]
22	[illegible]	中建三局第一建设工程有限责任公司	专业工程师	助理工程师	[illegible]
23	[illegible]	深圳市鹏润润达控股集团有限公司	项目负责人		[illegible]
24	任海伦	深圳市鹏润润达控股集团有限公司	专业工程师		任海伦
25	[illegible]	中建三局第一建设工程有限责任公司	生产经理	助理工程师	[illegible]
26					

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

本项目在整个施工过程中严格按照设计施工蓝图及相关施工规范要求进行施工，本项目一共包含了建筑节能、建筑装饰装修、建筑给排水及采暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、园林景观等7个分部工程，经核查各主要建筑材料均有见证送检，并按相关规定要求进行各项实验检测，且全部合格；各分部、子分部及分项工程施工资料齐全、有效。在建设单位组织下，设计、施工、监理等4方主体责任单位，对本项目现场及工程资料的详细检查，确认该工程符合国家建设工程验收要求。通过各方一致同意验收，评定为合格。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：齐 峰
注册号：4401805-019
有效期：至2023年6月

中华人民共和国注册监理工程师
邵福建
注册号44027027
有效期2024.12.09
深圳市首嘉工程顾问有限公司

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
华润（深圳）有限公司	深圳市首嘉工程顾问有限公司	中建三局第一建设工程有限责任公司	深圳市建筑设计有限公司	
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位（项目）负责人：	总监理工程师：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：	单位（项目）负责人：
2023年5月22日	2023年5月22日	中华人民共和国一级注册建造师执业印章 胡艳丽 鄂1442006200810763(00) 2023年5月22日 2024.12.12 中建三局第一建设工程有限责任公司	2023年5月22日	年 月 日

GD-E1-914/6

3、股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（九）中投证券大厦项目代建业绩证明文件

1、合同关键页

中投证券大厦项目

代建合同

业主：中国中金财富证券有限公司

代建人：华润(深圳)有限公司

日　期：　　年　月　日

第一部分　合同协议书

项目名称：中投证券大厦项目

业主：　中国中金财富证券有限公司

代建人：　华润(深圳)有限公司

本合同各方遵循自愿、平等和诚实信用原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等国家法律、法规，就代建人按照本合同约定完成中投证券大厦项目代建工作等事宜，友好协商一致，签订本合同。

一、项目概况

1、项目名称：中投证券大厦项目

2、项目总投资：11.38 亿元

3、建设地点：深圳市南山区后海中心区，海德三道以南，科苑大道以西

4、建设规模：总建筑面积约 76000 平方米

5、工作内容：代建人负责为本项目提供工程代建及管理、经营前期策划及管理、物业设计咨询等代建及相关服务，具体包括：

（1）负责代建期限内的工程代建及管理，包括但不限于工程建设前期工作、设计管理、工程建设实施管理、招投标等采购及管理、相关专业合同的签署及管理、报批报建、竣工验收管理、结算及决算管理、产权登记、竣工验收后缺陷管理、质量保修管理等。

“代建期限”自中标通知书发出之日起算，至本项目整体工程全部取得竣工验收备案且交付业主（以时间在后者为准）后满 2 年；但代建期限内，如合同约定的代建工作内容未完成的（包括但不限于项目竣工结算及决算的管理工作未完成、竣工验收后尾项（甩项）工程和缺陷整改工作（如有）未完成或该等工作的质量保修管理工作未完成等），代建人应继续履行合同义务直至完成全部代建工作，代建人不得因此要求增加代建费。

（2）负责代建期限内的物业设计咨询，包括但不限于提供物业咨询服务、审核设计图纸等。

（3）负责中标通知书发出之日起至经营启动之日（“经营启动之日”指本项目整体工程全部取得竣工验收备案之日往前计算 18 个月得出的日期）止的经营前期策划及管理，包括但不限于项目前期定位、前期经营策略、前期推广策略与展厅设计管理等。但上述期限内，如合同约定的经营前期策划及管理工作内容未完成的，代建人应继续履行合同义务直至完成全部工作，且不得因此要求增加代建费。

对于经营前期策划及管理服务、物业设计咨询服务，如代建人需要委托第三方实施的，应事先向业主说明，经业主同意后，代建人可委托第三方实施，由此发生的费用已包含在代建费内，且代建人应就第三方实施的工作向业主承担连带责任。

二、项目代建的范围和内容

1、工程代建及管理

A. 项目前期准备阶段

（1）负责项目方案设计、初步设计、施工图设计及各项专业设计的组织、协调、管理工作，包括但不限于：

1）本项目方案设计、初步设计、施工图设计及其他各项专业设计工作，由代建人负责按照下述第 B（2）项约定，组织方案设计、初步设计、施工图设计及各专业设计单位的招标等采购工作。除业主另有要求，代建人应负责完成以下各专业的设计采购及管理工作：①基坑支护、地基处理设计；②幕墙工程专项设计（含清洁系统）；③室内精装修设计（含公共区域精装修设计、一类办公区精装修设计、二类办公区精装修设计）；④厨房及餐厅专项设计；⑤智能化专项设计；⑥园林景观工程专项设计；⑦室内外标识及招牌工程设计；⑧电梯工程专业配合设计；⑨视听及会议系统设计；⑩通讯网络设计；⑪LEED 咨询及设计；⑫声学设计；⑬灯光设计；⑭泛光照明设计；⑮变配电设计；⑯燃气专项设计；⑰数据中心配套基础设施设计（含建筑、结构、消防系统、气体灭火系统、空调系统、配电系统、隔音及吸音系统、给排水系统、装修等设计）；⑱机电工程咨询及设计（含给排水、暖通及电气系统等设计）；⑲消防专项设计；⑳人防工程专项设计；㉑市政配套工程设计（含市政外电源电力工程、市政给水及排水工程、市政电信工程、有线电视工程等设计）；㉒本项目所需要的其他专业设计。

2）与方案设计、初步设计及施工图设计单位及各项专业设计单位签订合同，进行本项目的设计管理工作，保证设计准确、完整地满足本项目使用及功能需求。

3）负责组织专家对设计各阶段需要的专业论证。负责设计优化和报批，确保设计按批准的建设规模、功能、标准和工期顺利实施。

4）负责组织实施方案设计、初步设计、施工图设计、竣工图设计等成果文件的编制，并按程序提交业主和深圳市有关主管部门审批或提出意见。方案设计文件最终由业主审定，业主并有权审定初步设计文件及施工图设计文件与项目建设标准、方案设计文件的符合性；其他设计成果文件业主有权以参加评审会、书面建议等形式提出意见。未经业主书面同意，代建人不得擅自修改设计成果文件。

5）对设计过程中可能出现的疏漏缺陷或资料提供不全等问题，经核实确认后，督促设计单位进行改正。

6）在目标成本范围内，负责要求设计单位进行限额设计。

7）负责与设计单位、设计咨询和施工图审查单位的联络、协调工作。负责项目红线内外所有列入项目投资范围内公用工程项目设计的组织、联络和协调工作。负责组织设计单位协调项目与市政规划、当地区域规划的关系。

8）负责组织设计会审及项目建设过程中的设计施工交底和技术协调。

9）本项目其他设计相关工作。

（2）已签署合同及其接管机制：

本项目部分工作（见合同附件《已签署合同清单（一）》及《已签署合同清单（二）》）已由业主自行发包，目前已实施或正在实施。

1）《已签署合同清单（一）》涉及的工作资料，业主已在招标文件中列明，应视为代建人已充分知晓及了解相关工作情况，并充分考虑了其对目标成本、合同工期等的影响。对《已签署合同清单（一）》列明的单位、合同及服务成果，代建人应无条件接管，接管费用已包含在代建费中。

特别约定：本项目监理单位已由业主确定并签署合同，代建人应采用业主选聘的监理单位进行本项目监理工作，并负责接管相关单位；业主有权根据项目需要调整监理单位及监理合同（包括实施主体、签约主体及工作内容等），代建人不得提出异议或者主张增加代建费、提高目标成本或延长合同工期。

2）《已签署合同清单（二）》涉及的工作资料，除招标文件已提供的资料外，将在代建人中标后提供给代建人。对《已签署合同清单（二）》列明的单位、合同及服务成果，代建人有权选择是否接管，拟不接管的，应向业主充分说明理由并获得业主同意。具体处理方式如下：

业主移交《已签署合同清单（二）》涉及的工作资料后，代建人应在收到相关资料后【30】日内，对相关工作单位已有工作成果及已签署合同进行审核，对存在的问题提出意见并与业主洽商处理。①如代建人拟接管相关工作单位的，应根据本项目开发进度和关键节点要求履行对该工作单位的管理义务，并对该工作单位的工作成果承担责任。②如代建人拟不接管相关工作单位的，应向业主充分说明理由并获得业主同意，在此情况下，代建人应按本合同约定另行通过招标等采购方式重新选择相应工作单位，且不得因此要求增加目标成本或延长合同工期。

3）《已签署合同清单（一）》列明的单位、《已签署合同清单（二）》列明且代建人选择接管的单位统称“被接管单位”，其实施的工作统称“被接管工作”。代建人应将被接管单位纳入本合同项下“专业工作单位”范畴及履行同样的代建及管理职责，不得以被接管单位及其工作成果、被接管单位与业主已签署合同存在问题、工作交接事宜等为由，向业主主张增加代建费、提高目标成本或延长合同工期。除监理单位仍由业主直接签约及付款外，对于其他被接管单位，如其与业主签署的合同尚未履行完毕的，代建人应按业主要求与业主、被接管单位签署接管协议，并按照本合同约定的建设资金支付流程申请及支付费用。

业主和代建人应在代建人中标后【30】日内或业主另行指定的时间，共同确认被接管工作的范围及统计被接管工作已发生费用（“被接管工作已发生费用”是指截至代建人中标时，业主已向被接管单位支付的费用），相关确认及统计工作完成后，被接管工作已发生费用将从目标成本中相应扣除，业主可以书面形式调整本项目目标成本，代建人应当对调整后的目标成本承担责任。

本项目代建费不因《已签署合同清单（一）》及《已签署合同清单（二）》所列单位及其工作成果、代建人是否接管及接管方式等因素而增加。

（3）负责办理项目宗地红线范围内的《深圳市建设工程规划许可证》、《深圳市建筑工程施工许可证》等相关报批报建手续；负责办理法律法规规范要求或为完成本项目所必需的建设、规划、城管、消防、人防、水保、环保、排水、排污、供水、供电、煤气、燃气、交通、防雷、气象、地震、节能、电信、园林、绿化、地铁和市政等与本项目相关的宗地红线范围内或外的行政类或公用事业类审查、报批、报建手续并负责取得相关批文、证照。业主应完成项目土地的相关手续、移交代建人并协助代建人完成项目报批报建工作，配合代建人办理各种相关报建报批手续。

（4）负责组织实施各类管线的调查、核实、搬迁和保护工作，包括建筑红线图以

外的“三通”和红线以内的场地平整，提供水源、电源、市政管网的联结，并能满足施工需要。

（5）负责调查和考察工程的地质、水文与气象等现场条件及周围环境、材料场地范围、进入现场方法以及可能需要的临时占地、设施等方面的情况，以及当前正在进行中的工程/工作、位置、通路、通讯手段、存储、施工场地以及任何临近或邻接现场的私有或公有财产，根据这些因素对工程的影响和可能产生的风险、意外事故、不可预见损失以及其他情况进行充分的考虑并做好积极的防范措施以确保各项工程的顺利进行。

上述情况包括但不限于：1）施工场地位于市中心区，施工（包括但不限于外运土方、可能存在的基岩爆破等）受限制；2）本工程基坑较深，出土难度大，弃土地点紧张；3）本工程紧贴项目红线进行建设，施工场地狭小，场地红线内没有临时施工、材料堆放、加工及办公场地，可能导致设备材料、成品、半成品的二次或多次搬运；红线外的四侧道路（包括北侧已占用海德三道和其他三侧道路，道路宽度以现场围挡及实测数据为准）需要根据与政府部门沟通情况纳入园林景观工程设计和施工，并按政府部门要求的标准对四侧道路予以恢复（下称“红线外道路修复工程”）；4）降水等对施工及场地周围地下管线及已建构筑物的影响；5）本工程所处的土壤地质条件、水文条件、气候条件对工程的影响，构成不可抗力以及本合同另有约定的除外；6）施工现场北侧地铁、东侧地铁、南侧地下人行通道等红线外工程（下称“地铁等红线外工程因素”）的施工等情况可能对本项目造成的影响。

对于上述第6）项的地铁等红线外工程因素，代建人应在中标通知书发出后9个月内充分考察相关因素并提供该因素对本项目影响的评估报告（包括对成本、工期等的影响）给业主审批。经业主审批确认后，业主可以书面形式调整本项目目标成本和合同工期，代建人应当对调整后的目标成本和合同工期承担责任。代建人未按上述期限提出评估报告的，无权再以地铁等红线外工程因素为由要求调整目标成本或合同工期。

除此之外，代建人确认已经充分了解熟悉上述情况，并从目标成本和合同工期的可行性方面做了适当和充分的考虑。特别是对于第3）项的红线外道路修复工程，代建人应负责实施并按政府部门要求的标准进行道路恢复，所需费用（下称“红线外道路修复工程费用”）纳入目标成本考核，红线外道路修复工程纳入整体工程进行竣工验收及交付，并适用整体工程总工期的相关要求。代建人提交投标函即视为其对工程现场和周边环境的勘察是充分的，同时，已经充分考虑前述各项因素对工程的影响。代建人不得以对上述事项了解不够充分为由向业主提出调整目标成本、合同工期、代建费等要求，但

本合同另有约定的除外。

（6）负责办理为实施本项目而需要的一切临时占用土地，包括施工所用的临时支线、便道、便桥和现场的临时出入通道，以及生产、生活等临时设施用地等，负责办理红线外临时用地及临时占用道路许可证。因政府部门要求或场地标高等原因需要对临时用地进行处理的（如开挖清运或运土回填或场地平整等），代建人应自行负责组织处理，临时用地返还时应达到政府部门要求的收地标准。与此相关的临时用地租赁、处理及恢复等费用（下称“临时用地租赁及恢复费”）纳入目标成本考核并计入建设资金支付。

B. 项目实施准备阶段

（1）负责办理施工许可等相关施工报建手续，并负责施工前期的协调工作。

（2）本项目工程建设主要内容：【包括但不限于土建工程（含地基与基础工程、结构工程、砌筑工程、屋面工程、装饰装修工程、门窗工程、防水工程、防腐、隔热、保温工程、人防工程等）、钢结构工程、幕墙工程、给排水工程、通风空调工程、建筑电气工程、电梯工程、消防工程、智能化工程、燃气工程、精装修工程（含公共区域精装修工程、一类办公区精装修工程、二类办公区精装修工程）、数据中心工程、厨房及餐厅设备采购及安装工程、园林景观工程（含红线外道路修复工程）、泛光照明工程、室内外标识及招牌工程、红线内市政管线、地下通道及其他配套工程（含与施工现场北侧地铁、东侧地铁、南侧地下人行通道的连通口、连接通道等工程）等全部工程（下称“整体工程”）的材料设备供货、施工安装、检验检测、实验试验、调试、验收、备案、保洁、培训、保修、竣工资料编制与移交（含竣工图）、向业主移交建筑物等，对专业工作单位的管理、配合、协调、服务等，以及虽未列明但为完成本项目所必须的其它工作等，整体工程的范围具体以项目施工图纸及合同相关要求为准。】

代建人应负责规划项目承发包的结构，严格按照招标投标法律法规及项目建设标准，组织本项目施工、设备材料、工程服务等的招标或其他方式的采购工作，择优选定施工单位（包括施工总承包人、独立承包人、暂估价专业分包人）、设备材料供应商（包括独立供应商、暂估价专项供应商）、工程服务提供商（业主已选定的单位除外）等单位并与中标或中选单位签订合同（本合同另有约定的除外），进行本项目的施工、设备材料、工程服务等采购及管理工作。

在招标等采购过程中，代建人应承担的工作包括但不限于：

1）确定资格审查标准，严格执行有关资质管理的规定，专业工作单位必须满足国家有关资质的要求，代建人应及时向业主报送通过资格审查的投标人。

2）组织起草设计招标文件、施工总承包招标文件、专业分包招标文件、设备材料招标文件等全部招标文件。

3）组织有关招标的会议。

4）组织有关评标及定标工作。

5）完成招标文件（含合同文件）的政府备案工作。

（3）负责有关项目建设合同的编制、洽谈与签订工作，组织和实施相关专业合同。组织开展对建设项目的投资、进度、质量、安全等工作的全过程代建及管理。代建人应按照相关专业合同履行义务，因履行上述合同而产生的纠纷和争议，由代建人自行处理并承担全部费用，项目的投资、进度、质量、安全等全部风险及责任由代建人全部承担，由于业主单方原因造成的或本合同另有约定的除外。相关专业合同签署后，未经业主书面同意，代建人不得擅自修改或终止。

（4）代建人应确保招标等采购活动及合同洽谈工作的合法合规及全流程透明，业主有权监督检查。招标等采购活动及合同洽谈工作涉及的重大会议，如：资格预审入围会、评标会（若有）、定标会（若有），代建人应邀请业主参加，业主有权根据项目需要决定是否参加，如无法参加，代建人不应影响招标等采购工作的正常进行。招标等采购活动及合同洽谈工作涉及的全部过程文件及归档资料（包括但不限于招标文件、澄清答疑文件、合同文件、往来函件等），代建人应以同步邮件或其他方式抄送业主，并给予业主合理的查阅时间。业主在参加会议或查阅文件资料时，有权根据项目需要提出意见或建议。

（5）除上述约定外，代建人在本项目施工工程及设备材料的招标等采购及管理工作中，应遵守以下约定：

1）代建人应当按相关规定组织施工总承包人的招标，在符合法律法规及政府相关规定的前提下，保证由在深圳市有超高层建设经验的、具备建筑工程施工总承包壹级资质的施工企业承担本项目的施工总承包工程。

2）根据项目建设标准、目标成本、分解的成本控制目标及进度控制目标，在设计单位出具初步设计后【15】日内编制本项目总控计划并报业主；在总控计划完成后【15】日内编制本项目专项采购及管理计划（含项目所需大宗材料设备供应计划）并报业主，专项采购及管理计划应以总控计划的时间作为基础，不得与总控计划矛盾或冲突。

3）在选用本项目所需的大宗材料及主要设备（见项目建设标准中《主要设备和材料表》）时，代建人应当采用《主要设备和材料表》中的品牌或厂家，相关专业合同履

行时，代建人负责组织设备材料选型、采购、验收，落实安装、调试、保修事宜。上述材料及设备第一批进场及选型应由业主签字确认，代建人负责审查验收并通知业主签字确认，如业主无法至现场签字确认，材料及设备验收照常进行。业主的签字确认并不减轻或免除代建人根据本合同应承担的任何义务或责任。除此之外，代建人仅需将采购过程文件以同步邮件或其他方式抄送业主，无需再经业主审批。

如因特殊原因无法采用《主要设备和材料表》内的品牌或厂家的，代建人可以采用同等档次或更高档次的其他品牌，但需要在采购前获得业主的书面批准。在招标等采购活动启动前，在符合法律法规及政府相关规定的前提下，代建人应至少提前【30】日提供至少 3 个同等档次或更高档次品牌（应当注明其品种、规格、型号、系列、性能、质量等级等技术指标）供业主选择，经业主书面同意后方可采购，且代建人同意，尽管业主同意采购，目标成本不予增加且工期不予延长。

4）在选用本项目所需的其他材料及设备时，对于单项工程招标等采购文件或合同技术要求中的品牌表，代建人应在招标等采购过程中以同步邮件或其他方式抄送业主，并给予业主合理的查阅时间，无需再经业主审批。业主有权根据项目需要提出意见或建议。

5）相关专业合同签署时，代建人应要求专业工作单位提供设备材料采购一览表（包括设备材料的品种、规格、型号、系列、性能、质量等级、数量、单价、供应时间和地点等）作为相关专业合同附件。

（6）负责协调设计、施工单位落实本项目物业管理公司提出并经业主确认的设计优化、功能优化建议。本项目物业管理公司由业主另行确定。

（7）代建人应当落实业主就上述事项提出的合理意见或建议，否则应承担不采纳合理意见或建议造成的损失和责任。无论是否采纳，代建人均应在收到业主意见或建议后【7】日内通知业主，不予采纳的，应说明理由。

C. 项目实施阶段

（1）负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；负责办理工程质量监督、安全监督申报等手续。

（2）负责编制工作计划表，制定项目代建及管理计划、建设组织大纲（含中投证券大厦项目产品标准）并报送业主。前述计划和大纲必须详细列明下列内容：

1）拟选派代建及服务团队人员；

2）项目总控计划；

3）项目建设期间的成本控制措施及资金使用计划；

4）项目进度、质量、安全、文明施工的管控措施；

5）项目产品标准（该标准不得与合同文件中的项目建设标准矛盾或冲突）。

其中，拟选派代建及服务团队人员应与投标文件中填报的拟派管理人员一致，除本合同另有约定外，未经业主书面同意，代建人不得擅自更换；项目成本、进度、质量、安全、文明施工的管控标准不得低于投标文件中填报的标准。

（3）根据实际施工进度计划，代编年度投资计划及资金需求计划，报业主审核批准后，按月向业主报送工程进度和资金使用情况。根据业主需求，负责编制年、季、月的投资完成报表、财务用款计划报表等，并配合业主的财务审计工作。代建人年度投资计划、资金需求计划、工程进度和资金使用情况报告、投资完成报表、财务用款计划报表等的提交时间应符合专用合同条款约定；专用合同条款没有约定，应按照业主指定的时间提交。为落实项目投资及资金使用要求，代建人应使得相关专业合同的付款安排符合经业主审定的年度投资计划及资金需求计划。

（4）负责代建期限内项目用地的使用、施工安全等管理。代建人承诺，其确保本项目建设不影响地铁等红线外工程的施工安全及运营安全，如果发生对地铁等红线外工程的影响，并由此导致索赔、赔偿、诉讼及其他责任与费用时，均由代建人承担责任。

（5）检验及审批工程上使用的材料设备和施工的质量，对于不符合设计要求及项目建设标准的设备材料及施工工艺，应及时组织整改。负责组织工程中间验收（含分部分项工程验收、各类材料设备验收、隐蔽验收等）、专项验收，并在进行任何验收前的合理时间，告知业主验收的时间，以方便业主选择是否参与该等验收。

（6）审批项目的开工时间、工程施工组织设计和技术方案，检查监督工程施工进度，审核工程进度报表，协调安排各施工单位、设备材料供应单位的施工搭接，组织有序的交叉施工，但涉及停工、复工等可能影响合同工期的事项应同步报送业主，如涉及工期顺延的，应由业主审定。

（7）负责施工中出现的工程设计变更的报批手续，严格执行相关专业合同及业主制定或批准的设计变更报批流程。

（8）严格按建设工程规范、项目建设标准、规模、功能、目标成本和工期、质量、安全等要求组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。代建人应向业主提交一个符合本合同约定、满足项目建设标准、设计要求、使用及功能需求，具备使用条件的工程项目。

（9）代建人应保证项目现场的卫生清洁，整个工程施工周期内均应达到深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地的要求，并做到工完场清。负责建立文明施工监督机制，与施工单位签订文明施工责任书，检查文明施工落实情况。在施工中如发现文物古迹，应督促施工单位予以保护并上报业主，不得擅自处理。

D. 项目竣工验收阶段

（1）项目完工达到竣工条件时，负责报告业主，由业主监督工程竣工验收。

双方确认，只有当整体工程具备以下竣工条件时，代建人方可申请竣工验收：

1）除法律法规许可且业主同意在竣工验收后完成的尾项（甩项）工程和缺陷整改工作外，整体工程全部内容以及与该等工程相关的所有工作，包括相关规范要求的试验、检测、调试等均已完成，已具备移交工程予业主，业主即可无障碍投入使用的要求；

2）已完成全部场地清理和撤场工作；

3）已备齐了符合建设主管部门和城建档案管理部门要求的全部竣工资料；

4）已按照业主要求编制了尾项（甩项）工程和缺陷整改工作清单、实施计划及细则，并通过业主的审批；

5）前期已进行的各项中间验收、专项验收的整改要求已全部整改完毕；

6）业主要求在竣工验收前应完成的其他工作已实施完成；

7）已提交了详细的竣工验收资料清单；

8）符合政府或有关管理机构规定的其他任何竣工条件。

（2）组织各方（业主、代建人、施工总承包人、设计单位、监理单位等）会同有关主管部门参与项目竣工验收，并负责编制项目竣工验收报告报业主审定。

（3）项目整体机电调试前，提交项目移交计划供业主审批；负责按业主批准的移交计划移交整体工程，并负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交业主，完成本项目整体工程的竣工验收备案和城建档案的归档。整体工程竣工验收备案后应在 1 个月内移交业主使用。

（4）在符合法律法规的前提下，业主有权保留未完成或未验收合格的部分工程作为尾项（甩项）工程和缺陷整改工作，在竣工验收之后进行验收。如存在该等工作，其整改期不超过 6 个月，具体由业主确定。代建人应按业主要求编制尾项（甩项）工程和缺陷整改工作清单、实施计划及细则，报业主审批，并负责在整改期内完成所有尾项（甩项）工程和缺陷整改工作。该等工作的具体范围和内容以业主批准的尾项（甩项）工程和缺陷整改工作清单为准。如代建人未在整改期内完成整改或整改后仍不合格的，代建

人应负责继续整改直至尾项（甩项）工程和缺陷整改工作全部完成并通过业主的缺陷整改验收，不管是否超过代建期限；业主亦有权行使合同协议书第三条第 4 款（3）项的权利。该等工作导致实际代建期限超过合同约定期限的，代建人无权要求增加代建费。

如因业主在存在尾项（甩项）工程和缺陷整改工作的情况下，于竣工验收后使用工程的，代建人应予以配合，且代建人对尾项（甩项）工程和缺陷整改工作应承担的质量责任将不会因业主的此类使用而获得任何减轻或免除。如果代建人不能在业主要求的整改期内完成有关工作并通过缺陷整改验收，应承担与逾期竣工同等的违约责任。

因尾项（甩项）工程和缺陷整改工作影响其他工程正常使用的，代建人应采取措施确保相关工程的正常使用，由此导致的费用增加由代建人承担，给业主造成经济损失的，代建人还应予以赔偿。

尾项（甩项）工程和缺陷整改工作的质量保修管理期为 2 年，自该等工作全部完成并通过业主的缺陷整改验收之日起算。

双方确认，即便竣工验收及备案的档案或资料中显示“验收合格”而未能体现上述尾项（甩项）工程和缺陷整改工作，只要存在该等工作（以业主批准的尾项（甩项）工程和缺陷整改工作清单为准），代建人都应按本条款规定履行义务，且不得以竣工验收及备案的档案或资料中未体现该等工作为由，提出该等工作已验收合格或进入质量保修阶段或不履行本款义务的其他主张。

（5）负责按照业主要求的格式，编制项目竣工结算及决算报告，将结算、决算文件及完整的竣工结算、决算资料报业主审核，并配合业主的结算、决算审计工作。因竣工结算、决算发生争议导致结算、决算时间拖延的，代建人应配合业主解决相关争议及完成竣工结算、决算工作，不管是否超过代建期限。此部分工作导致实际代建期限超过合同约定期限的，代建人无权要求增加代建费。

E. 项目质量保修管理阶段

（1）负责质量保修管理期内的保修管理工作，组织专业工作单位或第三方维修单位解决质量保修管理期内的质量问题，并对工程质量承担相应责任。

“质量保修管理期”自本项目整体工程竣工验收合格之日起算，至本项目整体工程全部取得竣工验收备案且交付业主（以时间在后者为准）后满 2 年，但尾项（甩项）工程和缺陷整改工作（如有）的质量保修管理期另有约定的除外。

（2）负责审查专业工作单位的质量保修金支付申请，报业主审核批准。

F. 产权办理

负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以业主名义办理完成项目产权初始登记，在满足政府相关规定及登记条件的基础上，在本项目整体工程取得竣工验收备案后【15】个月内取得房屋权属证书。

G. 税、费缴纳

负责按国家相关规定缴纳质监、安监、新型墙体材料专项基金、中标交易服务费、项目面积测量测绘费、产权登记费以及完成上述第A（3）项约定的行政类或公用事业类审查、报批、报建手续所需的费用（下称“政府及行政事业性收费”）。按照相关规定，此类政府及行政事业性收费应由项目建设单位承担的，纳入目标成本考核并计入建设资金支付，代建人应向业主提供缴费凭证，业主向代建人据实支付。

代建人因实施本项目代建工作及收取代建费、工期及质量奖励、建设资金等所支出的税金和费用，由代建人自行承担。

H. 其他工作

（1）特别约定：对于一类办公区精装修工程、二类办公区精装修工程、厨房及餐厅精装修工程、数据中心工程、厨房及餐厅设备采购及安装工程，业主对其实施单位（专业设计、采购和施工单位）的选择享有审定权，代建人在组织招标过程中，应确保业主的资格审查、评标参与和定标权，并将全部招标文件和合同文本报业主审定。业主亦有权将相关上述工程的招标组织工作从代建人的工作范围中取消，自行进行招标，代建人不得提出异议。但无论业主是否选择自行招标，代建人都应按照合同约定履行代建及管理义务，并将相关工程纳入整体工程的竣工验收范围，确保在整体工程总工期内按照合同约定质量及项目建设标准完成并交付全部工程。

双方确认，一类办公区精装修工程费用（专业设计、采购及施工费）、二类办公区精装修工程费用（专业设计、采购及施工费）、厨房及餐厅精装修工程费用（专业设计、采购及施工费）、数据中心工程费用（专业设计、采购及施工费）、厨房及餐厅设备采购及安装工程费用（专业设计、采购及施工费）虽不纳入目标成本考核，但代建人仍应履行代建及管理义务，并对上述工程的工期、质量、安全文明施工等承担责任。

但以下情况造成的上述工程工期延误、合同履行纠纷，代建人不承担责任：1）由于业主单方原因；2）政府指令或政策的变化（本合同中“政府指令或政策的变化”均指本合同签订后政府指令或政策发生的变化，但一个有经验的专业代建商可合理预见的除外）；3）代建人在履行代建及管理义务时，对于上述工程专业设计/采购/施工单位的选择、工程设计/采购/施工等事宜的风险向业主进行提前提示并就该风险向业主提出合

理化建议但不被采纳而造成工期延期、质量问题的。但代建人提出的建议不合理或利用提出建议的方式损害业主利益的，代建人仍应承担相应责任。

上述工程与整体工程中土建、机电基础的配套（包括但不限于相关工程的图纸综合、进度协调；预留接口、管槽、孔洞等；对预留孔洞与套管之间缝隙的填充封堵及周边土建及饰面的修复等）由代建人负责，代建人应当确保设计图纸中包含与上述工程配套的设计内容，并由施工总承包人负责相关配套工作及履行总承包管理义务。如因相关配套及施工界面存在争议导致合同工期延误的，应由代建人承担责任。

（2）负责协调各政府管理机构的关系，确保工程建设的顺利进行。

（3）如项目建设对第三方权益产生影响的，负责做好工程范围以外、所有受工程建设影响的土地及地上构筑物、建筑物等的恢复工作。

（4）负责监督代建期限内农民工工资发放情况，实行实名制工资卡发放制度，确保农民工的工资按月足额发放，工程建设期内不允许任何单位以任何理由拖欠、克扣农民工工资。如发生农民工扰乱工程现场或上访闹事，不管是哪一方原因导致的，代建人均应负责处理；如因代建人原因（包括但不限于代建人自身原因及代建人管理的专业工作单位原因）导致的，代建人应向业主承担30万元/次的违约金。

（5）负责完成未在本合同中明确列举但属于本项目代建职责范围内的其他工作。

2、经营前期策划及管理

（1）经营前期策划及管理的服务期限为中标通知书发出之日起至经营启动之日（“经营启动之日”指本项目整体工程全部取得竣工验收备案之日往前计算18个月得出的日期）止。

（2）负责项目前期定位优化、设计优化建议、产品优化、前期经营准备等。

（3）负责前期推广策略、推广宣传资料准备、推广渠道管理、推广活动策划等。

（4）负责前期经营策略、前期经营管理、前期经营谈判及合同文书管理等。

（5）负责展厅规划及设计管理、现场管理及交付筹备工作等。

3、物业设计咨询

（1）在本项目方案设计、初步设计和施工图设计阶段，按照业主要求提供物业咨询服务，并对相关设计图纸提出审图意见。

（2）代建人应关注总体设计、安保布局、消防布局、交通布局、生活配置、设备配套、新材料、新技术、生态环保、公共空间、绿化配置、室内配置、房屋单体、智能化配置、管理用房等方面的物业管理相关内容，从以上方面对本项目各阶段设计图纸提

出审图意见，确保设计图纸能够满足本项目物业使用功能和业主要求。

（3）代建人应对平面布局、环境及配套设施的合理性、适应性提出建议，对设施设备的设置、选型提出合理化建议，从提高业主使用便利性及实用性，降低物业后期运营管理成本的角度，向业主提出物业设计咨询建议。

三、项目代建的工作目标

1、项目建设工期目标

（1）代建人应自中标通知书发出之日起【62 个月】（下称“整体工程总工期”）内完成本项目整体工程的实施、竣工验收及竣工验收备案并交付给业主，并应自中标通知书发出之日起【52 个月】内满足一类办公区精装修工程、二类办公区精装修工程、数据中心工程、厨房及餐厅设备采购及安装工程进场施工及安装条件（具体条件见合同附件）并经业主确认。

本项目整体工程代建及管理应满足以下关键节点的工期要求：

1）监理单位颁发开工令：不晚于【2020】年【11】月【7】日；

2）底板完成并经业主确认：不晚于【2021】年【12】月【7】日；

3）结构出±0.00 完成并经业主确认：不晚于【2022】年【8】月【7】日；

4）上部主体结构封顶及钢结构（如有）完成并经政府部门结构验收合格：不晚于【2023】年【5】月【7】日；

5）幕墙封闭完成并经业主确认：不晚于【2023】年【12】月【7】日；

6）满足一类办公区精装修工程、二类办公区精装修工程、数据中心工程、厨房及餐厅设备采购及安装工程进场施工及安装条件并经业主确认：不晚于【2024】年【3】月【7】日；

7）整体工程通过消防验收：不晚于【2024】年【10】月【30】日；

8）整体工程竣工验收备案完成：不晚于【2024】年【12】月【7】日；

9）整体工程竣工验收备案完成且交付业主使用（以时间在后者为准）：不晚于【2025】年【1】月【7】日。

上述合同工期（包括整体工程总工期和关键节点工期）包含法定节假日在内，合同工期已考虑了以下因素对工期的影响：1）根据合同签订前的政府规定或专业代建商之经验可合理预见的社会性因素，包括不可进行夜间或节假日施工等的政府禁令、两会、高考、中考、国家庆典、外交来访、交通管制、扬尘及环境治理要求等；2）自然及现

场条件因素，包括冬雨季施工、地质及水文条件、气候条件（如高温、低温、降雨、降雪、大风、台风、海啸、雾霾、沙尘暴等）、施工现场内外环境、交叉作业、施工场地不足等。除非发生合同条款已有明确约定的工期调整因素，合同工期不予延长。

代建人应根据业主提供的整体工程总工期及关键节点工期要求，制定各阶段进度控制目标，并报送业主。业主有权根据项目实际需求，要求代建人提交修订进度计划，经业主批准后执行。但任何此类修订进度计划不应被理解为工期顺延的书面通知，任何业主的批准不应被理解为对合同工期的修改或减免代建人的工期违约责任。

（2）下述关键节点按照本款第（1）项约定的对应关键节点之工期（指绝对日期）提前【10】天（即本项约定的下述绝对日期）完成的，业主向代建人支付如下工期奖励：

1）底板工程不晚于【2021】年【11】月【27】日完成并经业主确认，奖励【50 万元】；

2）结构出±0.00 不晚于【2022】年【7】月【28】日完成并经业主确认，奖励【150 万元】；

3）上部主体结构封顶及钢结构（如有）不晚于【2023】年【4】月【27】日完成并经政府部门结构验收合格，奖励【110 万元】；

4）幕墙封闭不晚于【2023】年【11】月【27】日完成并经业主确认，奖励【110 万元】；

5）整体工程不晚于【2024】年【10】月【20】日通过消防验收，奖励【60 万元】；

6）整体工程竣工验收备案不晚于【2024】年【11】月【27】日完成，奖励【120 万元】。

上述工期奖励均为含税金额。双方确认，工期奖励是为督促代建人达成有关工期目标而采取的激励性措施，鉴于此，给予工期奖励的节点工期是绝对日期，不是根据合同约定给予工期顺延后的时间（无论代建人是否有权获得工期顺延），即因任何原因导致相应节点的实际完成时间晚于本项约定的绝对日期的，都不给予工期奖励；但如果后一节点按照本项约定的绝对日期完成的，此前节点的工期奖励仍支付给代建人。

（3）如发生以下情形对工程关键线路造成影响，导致项目不能按期竣工，经业主批准后，合同工期应相应顺延：

1）因业主单方原因造成项目进度延误的（包括业主在一类办公区精装修工程、二类办公区精装修工程、厨房及餐厅精装修工程、数据中心工程、厨房及餐厅设备采购及安装工程的设计/采购/施工中未采纳代建人合理化建议而造成的项目延期）。

2）政府指令或政策的变化造成项目进度延误的。

3）因不可抗力造成项目进度延误的。

4）因业主确认的地铁等红线外工程因素（本合同中“业主确认的地铁等红线外工程因素”均指代建人按照合同协议书第二条“项目前期准备阶段”约定的期限提供地铁等红线外工程因素对工期和（或）成本影响的评估报告且经业主审批确认的）造成项目进度延误的。

代建人应在上述 1）至 3）项情形发生后【15】日内，向业主报送申请延长合同工期的文件（附延期原因及证明资料，充分说明相关情形对合同工期的影响），经业主批准后，方可相应进行合同工期的调整。代建人未按上述期限报送申请延长合同工期的文件的，视为放弃要求延长合同工期的权利。

上述 4）项情形发生后，按照合同协议书第二条约定对合同工期进行调整。

因代建人原因（包括但不限于代建人自身原因及代建人管理的专业工作单位原因）造成项目变更、工程停工、工程索赔等导致项目进度受到影响的，合同工期不予顺延。

（4）代建人应确保本项目整体工程按时竣工及各项节点工程按时完成，否则，整体工程总工期或节点工期每延误一日，代建人均应按照目标成本的【0.1】%/日向业主支付误期违约金，但如果代建人按照相关专业合同约定有权获得的误期违约金总额高于按前述标准计得金额的，业主有权要求代建人向业主继续支付其差额。节点工期延误时，如代建人采取了措施使得整体工程总工期未延误，则业主无息退还此前已收取或扣留的节点工期误期违约金；若整体工程总工期仍有延误，则仅按照整体工程总工期的实际延误天数计算确定误期违约金。

特别约定：鉴于本项目代建工作招标前已有的土地闲置问题（下称“已有土地闲置问题”）正在处理中，代建人不对已有土地闲置问题承担责任。政府部门对已有土地闲置问题作出处理决定（下称“土地处置结果”）后，业主将与政府部门签署土地使用权出让合同补充协议（下称“出让合同补充协议”）。根据土地处置结果或出让合同补充协议确定的本项目动工开发日期，较本项目中标通知书发出之日相比，如果达到或超过【24】个月的，则代建人有充分的时间组织动工开发，代建人应遵守以下约定：

（1）代建人应确保本项目实际动工开发日期及实际竣工日期满足土地处置结果及出让合同补充协议要求的动工开发日期及竣工日期，不会被认定为闲置土地。其中，“实际动工开发日期”为达到法定动工开发条件的日期，“动工开发”及“闲置土地”认定根据《闲置土地处置办法》等适用的法律法规、深圳市政府部门规定以及实际监管要求

确定。

（2）除业主单方原因、政府指令或政策的变化、不可抗力及业主确认的地铁等红线外工程因素外，1）如本项目实际动工开发日期不满足上述要求，或因其他原因造成土地闲置或多次闲置的，土地闲置的政府罚金/收费均由代建人承担；2）如本项目实际竣工日期不满足上述要求，或因其他原因造成实际竣工逾期的，政府罚金/收费均由代建人承担；3）由此导致政府部门因土地闲置或逾期竣工等收回土地使用权的，代建人并应赔偿业主因此遭受的全部损失。业主有权从代建费或其他应支付给代建人的款项中扣除或作为债项向代建人追偿。

2、项目合同和招投标工作目标

（1）本项目所涉及的所有合同和需要招投标的工作，代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。除国家法律及广东省、深圳市相关规定允许代建人以直接发包或邀请招标的方式选择专业工作单位并经业主认可外，代建人应按深圳市相关规定，通过公开招标的方式择优选择施工总承包人以及其他专业工作单位。

（2）代建人应以其自身名义与专业工作单位订立相关专业合同，负责履行该专业合同约定的全部义务、承担全部责任，本合同另有约定的除外。相关专业合同包括但不限于：

1）设计类合同：方案设计合同、初步设计及施工图设计合同、专业设计合同等；

2）施工类合同：施工总承包合同、独立承包合同、暂估价专业分包合同等；

3）材料设备类合同：独立供应合同、暂估价专项供应合同等；

4）相关服务类合同：工程咨询合同、专业检测及评审合同、市场中介及有关代理合同等；

5）其他为完成本项目代建及相关服务所需的各类合同。

（3）相关专业合同原则上由代建人与专业工作单位签署两方协议（下称“两方协议模式”），本合同另有约定的除外。双方确认，本合同项下的代建具有房地产开发经营的性质，并非单纯的由受托人处理委托人事务的委托合同，故代建人签署及履行相关专业合同并非民事代理行为，其应独立承担相关专业合同项下的义务及责任，业主不为代建人的行为承担责任，专业工作单位不得直接向业主主张权利。对此，代建人应在相关专业合同中予以明确。

尽管如此，业主有权选择参与相关专业合同中部分合同的签署，代建人应予以配合。

代建人应在专业工作单位招标前向业主询问其是否参与合同签署，业主参与签署的，代建人应确保招标环节与合同签署环节的衔接且符合政府主管部门的备案要求。对于业主参与签订的相关专业合同，代建人应与业主、专业工作单位签署三方协议（下称“三方协议模式”），业主有权基于三方协议直接向专业工作单位支付合同价款，且不承担除付款以外的其他义务。

相关专业合同的具体签约模式由业主确定，并根据签约模式的不同特别约定如下：

相关专业合同采用两方协议模式的：1）对代建人在相关专业合同项下有权收取的违约金/赔偿金，未经业主同意，代建人不得从业主支付的建设资金中擅自扣除。2）施工总承包人、独立承包人等专业工作单位应参照本合同履约保函的格式向代建人开具预付款保函（如设置预付款）、履约保函（针对施工类合同），代建人应将保函报业主备案，且未经业主同意，代建人不得擅自兑付保函。3）建设资金支付按照专用合同条款第八十三条执行。

相关专业合同采用三方协议模式的：1）专业工作单位直接向业主承担违约责任。2）施工总承包人、独立承包人等专业工作单位应参照本合同履约保函的格式向业主提供预付款保函（如设置预付款）、履约保函（针对施工类合同）。3）建设资金支付按照专用合同条款第八十三条执行。

鉴于代建人是相关专业合同的签约及履约主体，不管采用哪种签约模式，代建人均应在相关专业合同中落实本合同对专业工作单位的要求，且均应追究或协助业主追究专业工作单位的违约责任，包括要求其纠正违约行为及支付违约金/赔偿金等，如专业工作单位不予纠正或不支付违约金/赔偿金的，业主有权要求代建人承担全部责任。

相关专业合同签署后，业主亦有权根据项目建设的实际需要，改变相关专业合同的签约模式（包括但不限于：相关专业合同采用两方协议模式的，如因税务政策变化等导致业主的权益受到影响时，业主有权加入相关专业合同作为当事人之一），代建人应予以配合并负责办理合同变更手续，且无权因此要求增加代建费。

业主参与相关专业合同的签署及直接付款等行为，并不能减轻或免除代建人根据本合同及相关专业合同应承担的任何义务或责任，亦不得因此增加业主在本合同及相关专业合同项下的任何义务或责任。

代建人未履行本项约定的义务的，应按业主要求予以纠正并承担由此导致的工期延误和（或）费用增加。

3、项目建设安全目标

（1）代建人应全面履行项目代建及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，并与监理单位、施工单位和其他专业工作单位共同承担发生生产安全事故相应的法律责任。

代建人应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，明确相关单位的安全职责，督促检查安全措施的落实，负责加强安全培训教育，增强专业工作单位人员的安全保护意识。

（2）如有生产安全事故发生，代建人负责参加事故调查，采取措施保护事故现场，按《生产安全事故应急条例》、《生产安全事故报告和调查处理条例》等有关规定及时向有关部门上报并处置，同时应书面通报业主。

每发生一次生产安全事故，业主有权按照事故严重程度收取代建人违约金：1）死亡 1 人以上（含 1 人）或重伤 3 人以上（含 3 人）的，违约金为 50 万元/人/次；2）重伤不超过 3 人的，违约金为 20 万元/人/次。代建人应负责死亡及受伤人员的全部损害赔偿并应赔偿业主由此遭受的全部损失。业主因此遭受行政处罚的，政府罚金/收费由代建人承担，业主有权从代建费或其他应支付给代建人的款项中扣除或作为债项向代建人追偿。

4、项目建设质量目标

（1）项目建设标准见招标文件第五章。设计工作完成后，业主有权要求代建人根据设计文件、本项目使用及功能需求对该文本进行完善，经业主批准后执行。本项目建设标准以经业主审定的完善后的建设标准文本为准。

本项目应按照国家、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，代建人应保证本项目符合设计要求及经业主最终批准的项目建设标准，并通过有关政府主管部门的专项验收、竣工验收及业主的缺陷整改验收且达到合格标准。

本项目应符合深圳市关于工程建设的环保标准及现场安全文明施工要求，获得美国绿色建筑协会LEED认证金级，并获得深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

为保证质量目标的实现，业主将监督代建人建立健全的监督体系对工程施工质量进行监督检查。无论业主是否参与了工程质量检验、中间验收、专项验收、竣工验收、缺陷整改验收，都不免除代建人对工程的质量责任。

代建人负责项目质量保修管理工作，编制项目保修方案，建立保修制度并报业主批准。

（2）本项目获得相关质量奖项的，业主向代建人支付如下质量奖励：1）获得深圳市优质工程奖的，奖励【200 万元】；2）获得广东省建设工程优质奖的，奖励【250 万元】；3）获得国家优质工程奖的，奖励【300 万元】。如同时获得前述奖项的，按金额最高者奖励，质量奖励最高不超过【300 万元】。

（3）本工程质量不合格、未达到项目建设标准或不符合设计图纸的，代建人应负责组织返工、重做、修复等，直至达到合格、满足项目建设标准及符合设计图纸，并承担由此产生的一切费用。代建人未能修复的，业主有权将不符部分的工作/工程价值从代建费或其他应支付给代建人的款项中扣除或作为债项向代建人追偿，代建人还应赔偿业主由此遭受的全部损失。

本项目未获得美国绿色建筑协会 LEED 认证金级的，业主有权扣除代建费的【5】%作为违约金；本项目未获得深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖的，业主有权扣除代建费的【5】%作为违约金。

5、项目建设投资目标

（1）代建人应将本项目目标成本控制在【7.7 亿】元内。

目标成本是指为完成本项目整体工程所需要的所有成本，即代建人全面履行本合同约定义务，建造本项目整体工程达到合同约定建设标准的可使用状态，并交付给业主所发生的全部费用，其涵盖的费用应包括：建设项目前期工作费用（包括但不限于专题研究，编制和评估项目建议书或可行性研究报告，进行各类评价、咨询以及其他与建设项目前期工作有关的费用）、勘察费用、设计费用（包括但不限于方案设计费、初步设计费、施工图设计费及各专项设计费）、工程建安费用（包括但不限于建筑工程费用、机电安装工程费用、建筑物室外配套工程费用、红线外道路修复工程费用）、工程设备及材料费用、完成项目建设所需的专业顾问费用、检测费、保险费、审计费、政府及行政事业性收费、临时用地租赁及恢复费、风险费和基本预备费、税金以及为完成工程建设所需的其他费用等，但不含土地使用权出让金及相关土地成本（即因土地出让产生的税金、政府规费及行政事业性收费）、一类办公区精装修工程费用（专业设计、采购及施工费）、二类办公区精装修工程费用（专业设计、采购及施工费）、厨房及餐厅精装修工程费用（专业设计、采购及施工费）、数据中心工程费用（专业设计、采购及施工费）、厨房及餐厅设备采购及安装工程费用（专业设计、采购及施工费）以及代建费。

特别说明：本项目公共区域（公共区域中的厨房及餐厅除外）精装修工程费用已包含在目标成本中，一类办公区精装修工程费用、二类办公区精装修工程费用、厨房及餐

厅精装修工程费用不纳入目标成本，但代建人仍应按照合同约定履行一类办公区精装修工程、二类办公区精装修工程、厨房及餐厅精装修工程的代建及管理职责。有关公共区域精装修工程与一类办公区精装修工程、二类办公区精装修工程的界面划分见合同附件。

（2）代建人应进行目标成本管理，严格控制项目投资，除非发生本合同约定的目标成本调整因素，不得突破目标成本。如果项目成本核算金额超出约定的目标成本（发生本合同约定的目标成本调整因素的，以调整后的目标成本为准），超出部分由代建人承担。

（3）本项目各类设计成果文件不得与项目建设标准矛盾或冲突。方案设计完成后【30】天内，代建人应根据方案设计文件编制投资估算报送业主；初步设计完成后【45】天内，代建人应根据初步设计文件编制投资概算报送业主；施工图设计完成后【45】天内，代建人应根据施工图设计文件编制投资预算报送业主，业主有权对投资估算、概算和预算进行审核，以审查投资估算、概算、预算是否与目标成本项下的对应内容相匹配，如有不匹配情形（无论相对于目标成本偏高或偏低），业主均有权要求代建人对设计文件进行调整、优化直至能够最大程度匹配目标成本。

（4）本项目投资预算编制完成并经业主审定后【45】天内，业主和代建人应根据目标成本覆盖的费用范围、项目施工图纸、投资预算数据并参考项目所在地市场价格信息等，精确及细化目标成本的金额及构成，并就此签署补充协议（下称“目标成本补充协议”）。自目标成本补充协议签订之日起，目标成本按照该补充协议确定的金额执行；目标成本补充协议签订前，目标成本按照【7.7亿】元执行。

6、项目信息管理工作目标

代建人应根据本合同相关条款规定进行信息管理，确保项目前期、项目在建以及后期信息的管理工作完全满足业主的信息管理需求，确保提供、收集、汇总、整理、传递、归档信息（统称“信息管理”）完整、准确、及时。代建人负责管理的信息包括但不限于招标等采购文件、报批报建手续、设计管理、进度、质量、成本、安全、经营策划、物业设计、竣工资料以及各方沟通等各类信息、资料、文件、图纸、数据等（统称“信息”），信息管理要求具体包括：

（1）工程代建及管理工作的信息管理要求：

项目前期准备阶段：1）设计招采合同信息、专家论证报告、设计成果、设计实施过程中变更、交底、沟通会议纪要等信息管理；2）项目前期工作信息交接管理；3）报批报建信息管理；4）现场调查成果信息管理。

项目实施准备阶段：1）施工报建手续信息管理；2）专业工作单位招采信息以及合同管理。

项目实施阶段：1）项目实施阶段信息管理、工作计划表、建设管理计划和建设组织大纲等信息管理；2）施工进度计划、年度投资计划及资金需求计划，年、季、月的投资完成报表、财务用款计划报表等，以及相应计划完成报告等；3）各阶段验收资料、进货单、设备材料/配件进场确认单、样品、验收检验文件信息管理；4）工程施工组织设计和技术方案，实际施工进度表信息管理；5）工程设计变更的报批相关信息管理。代建人应负责接收、汇总和整理专业工作单位移交的工程档案；并负责接收、汇总和整理虽不属于深圳市城建档案管理部门规定移交的、但由业主长期保管的其他工程文件，并立卷归档。

项目竣工验收阶段：1）全部竣工资料、缺陷整改工作清单、实施计划及细则、竣工验收资料清单等信息管理；2）甩项（尾项）验收资料信息管理；3）结算、决算文件及完整的竣工结算、决算资料信息管理。代建人应按业主要求的时间，向业主移交工程档案及其他工程文件；并应自本项目取得竣工验收备案之日起【6】个月内，将完整的工程档案资料移交至深圳市城建档案管理部门。移交给业主的工程档案与移交给城建档案管理部门的工程档案相互独立，且必须是原件，图纸必须有电子版，代建人应充分考虑有关文件的数量要求，并在相关专业合同中予以落实。代建人未按期完成向业主或城建档案管理部门的档案移交手续的，每逾期一日，均应向业主支付违约金【5 万】元。有关档案资料不符合约定标准的，代建人应负责整改，移交日期以整改后最终完成档案移交的时间为准。

项目质量保修管理阶段：维保阶段信息管理。

产权办理：办理产权需要资料的相关信息管理。

税、费缴纳：项目税、费缴纳相关资料信息管理。

（2）经营前期策划及管理服务的信息管理要求：

前期定位、前期经营策略、前期推广策略与展厅设计等信息管理。

（3）物业设计咨询服务的信息管理要求：

物业咨询服务、审图意见等信息管理。

代建人在信息管理过程中，应负责组织、监督和审查专业工作单位有关工程档案及其他工程文件的收集和立卷归档工作。对专业工作单位的档案管理人员进行业务指导和培训，编写有关业务参考资料。代建人应配备具有档案专业资质的专职档案工作人员，

并负责建立建设信息流转体系（包括信息平台和邮件组等），每月编制建设信息动态。

代建人并应遵守通用合同条款第十条、第十二条、第四十六条、第四十八条，专用合同条款第九十一条、第九十五条以及本合同其他条款关于信息管理的相关规定以及业主提出的信息管理要求。

四、代建费

代建人将收取代建费作为报酬，代建费共计【51,000,000 】元，分为工程代建及管理费、经营前期策划及管理费、物业设计咨询费共 3 部分组成。其中：

1、工程代建及管理费：固定总价【42,350,000】元。

工程代建及管理费为固定包干费用，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，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）、代建人对专业工作单位的招标组织费用（不含招标代理费）、启动费、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，上述工程代建及管理费不因市场价格波动、通货膨胀及汇率变化、项目投资额、项目变更等因素而调整。

由于业主单方原因、政府指令或政策的变化、业主确认的地铁等红线外工程因素，导致关键线路工期延误，使整体工程不能按期竣工，进而导致代建期限延长的，延期 180 日以内（含 180 日）不增加工程代建及管理费；延期超过 180 日，代建人有权要求增加工程代建及管理费，增加费用=【工程代建及管理费的签约金额÷整体工程总工期的签约天数×（整体工程总工期延期天数-180 日）】。

双方确认，上述公式中，“整体工程总工期延期天数”应根据合同协议书第三条关于工期顺延的约定确定；但整体工程停工情况下，无论何种原因，业主均有权指示代建人暂停工作，暂停工作时间不计入“整体工程总工期延期天数”。暂停工作期间的损失、善后工作及恢复代建业务的工作产生的费用执行专用合同条款第八十二条约定。

2、经营前期策划及管理费：固定总价【4,650,000 】元。

经营前期策划及管理费为固定包干费用，已经包含了代建人完成本合同规定的所有经营前期策划及管理服务内容应得的全部费用和报酬，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）、启动费、代建人提供经营前期策划及管理服务需要的咨询费和律师费、翻译费、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、现场服务费用、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，上述经营前期策划及管理费不因市场价格波动、通货膨胀及汇率变化、项目投资额、项目变更等因素而调整。

3、物业设计咨询费：固定总价【4,000,000 】元。

物业设计咨询费为固定包干费用，已经包含了代建人完成本合同规定的所有物业设计咨询服务内容应得的全部费用和报酬，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）、启动费、代建人提供物业设计咨询服务需要的咨询费和律师费、翻译费、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、现场服务（包括但不限于提供物业设计咨询建议沟通、专项建议研讨）费用、与其他设计单位和顾问的配合协调费、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，上述物业设计咨询费不因市场价格波动、通货膨胀及汇率变化、项目投资额、项目变更等因素而调整。

五、合同文件组成及解释顺序

本合同的文件组成及解释顺序如下：

1、合同协议书；

2、专用合同条款；

3、通用合同条款；

4、中标通知书；

5、项目建设标准（含《结构相关需求表》、《设计任务书》、《交楼要求》，并包括国家、深圳市及行业现行标准、规范及有关技术文件）；

6、合同附件；

7、双方认为应作为合同组成部分的其他文件。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，按上述排列次序进行解释。

合同履行过程中形成的、经双方盖章确认的有关工程的洽商、变更、会议纪要、补充协议、备忘录等是本合同的组成部分，其解释顺序视其内容与其他合同文件的相互关系而定。

关于合同解释顺序，进一步约定如下：

（1）对于同一解释顺序合同文件，以其最新版本或最新颁发者为准。

（2）项目建设标准中各类标准、规范和技术要求之间有矛盾或者不一致的，以其中要求较高及较严格的标准为准。

（3）如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间或任何合同本身出现模糊、矛盾或不一致之处，且根据上述解释顺序仍不足以澄清的，除非本合同另有约定，应以业主的澄清或说明为准，上述澄清或说明不应被视为项目变更。

（4）代建人在投标期间提交的资料中任何与招标文件内容不符的自拟条件和说明，除在合同文件中被业主特别以书面形式明示接受的以外均属无效。同时，代建人在投标期间提交的技术部分，如项目进度计划、质量标准、人员配置、代建及服务方案等，是代建人对业主的单方承诺，业主有权要求代建人根据合同文件的要求及项目实际需要进行修改。

六、本合同中的有关词语含义与本合同通用合同条款中赋予它们的定义相同。

七、业主承诺，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，代建人对项目工期、成本、质量、安全承担相应责任。

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，为合同签字页）

（合同签字页）

业主：（签章）

法定代表人或其委托代理人（签字）：

代建人：（签章）

法定代表人或其委托代理人（签字）：

合同签订时间：2019年12月11日

2、更名批复

深圳市建筑物更名批复书

办文编号：88-202000566　　深地名许字 ZG201400033 号

申请单位	中国中金财富证券有限公司		
批准名称	中金大厦	汉语拼音	ZHONGJIN DASHA
原标准名	中投证券大厦	汉语拼音	ZHONGTOU ZHENGQUAN DASHA
更名原因	“中国中投证券有限责任公司”名称变更为“中国中金财富证券有限公司”，故申请将“中投证券大厦”更名为“中金大厦”。		
建筑性质	商业服务业设施及商业办公	用地面积	4336.83 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	南山区粤海海德三道路南面科苑南路西面	土地合同或房地产证	深地合字（2013）8018 号
宗地代码	440305005007GB00029	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	T107-0071
命名含义	中金财富是中金公司全资子公司，为建设一栋更为符合深圳城市形象和集团战略发展目标、具有国际化视野的高标准办公楼，秉承“植根中国，融通世界”的理念，通过境内外业务的无缝对接，持续为客户提供一流的金融服务，协助客户实现其战略发展目标，故取名“中金大厦”。		
曾用名称	中投证券大厦		

批复意见

一、经审核，同意地块编号为 440305005007GB00029 的土地上的建筑物更名为“中金大厦”，该建筑物为法定标准地名，准予使用。

二、你单位现执有的与该物业有关的证书中，如果已经使用除“中金大厦”以外的名称，请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。

三、须规范使用该物业标准地名，不得擅自更名或使用简化等形式的名称，否则将按有关规定处理。

深圳市规划和自然资源局南山管理局

日期：2020-11-04

注：使用本批复书复印件时，请务必同时出示批复书原件。

3、竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：中金大厦项目施工总承包工程

验收日期：2014 年 9 月 22 日

建设单位（盖章）：华润（深圳）有限公司（代建），中国中金财富证券有限公司

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。

2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。

3.工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关各持一份。

GD-E1-914/1

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	中金大厦项目施工总承包工程				
工程地点	深圳市南山区海德三道以南科苑南路以西	建筑面积	78295m²	工程造价	37101.8452万元
结构类型	钢管混凝土框架/钢框架-钢筋混凝土核心筒	层数	地上：30层		
	钢管混凝土框架/钢框架-钢筋混凝土核心筒		地下：5层		
施工许可证号	2017-440300-67-03-13489503	监理许可证号			
开工日期	2021年11月16日	验收日期	2024年9月9日		
监督单位	深圳市南山区住房和建设局	监督编号	2021185		
建设单位	中国中金财富证券有限公司、华润（深圳）有限公司（代建）				
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司				
设计单位	中国建筑科学研究院有限公司				
总包单位	中建四局第六建设有限公司				
承建单位（土建）	中建四局第六建设有限公司				
承建单位（设备安装）	中建四局第六建设有限公司				
承建单位（装修）	中建四局第六建设有限公司				
监理单位	深圳市东部工程咨询有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(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	叶建国
副组长	易成城
组员	刘锋、陈强、杨双红、龙敏健、宋俊虎、赵耀、汪文富

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	石龙	肖志明、陈国龙
建筑设备安装工程	孙世鹏	钟志、王洪、朱志威、张书义
工程质控资料	丘婷婷	潘华怡、郁婷

（二）验收程序

1.建设单位主持验收会议。

2.建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履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。

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
主体结构	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 21 项，其中： 经审查符合要求 21 项 经核定符合要求 21 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
		共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项，其中： 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项，其中： 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项，其中： 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	电话
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	电话
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

中金大厦项目施工总承包工程建筑高度 145.35 米，地下室埋深-24.8 米。
地上 30 层，另有屋顶机房 2 层，地下 5 层，地上 1 至 5 层每层层高 5.4 米，地上 6 层层高为 6 米，地上 10 层和 20 层层高为 6 米，其余地上各层层高均为 4.5米。其中:地下室为设备用房及汽车库，属 I 类停车库，地下 4 层、5 层为人防汽车库，平时停车 4 层 58 辆 5 层 61 辆，战时为二等人员掩蔽所，地下 3 层为充电桩汽车库，平时停车 64 辆，地下 2 层部分为汽车库，停车 28 辆含机械车位 14 辆，其余部分为设备用房区。地下 1 层为设备机房，设有柴油发电机房、主变配电室、运营商进线机房各给水泵房、消防水泵房和消防水池；地上 1 至3 层功能为商业和办公，4 层为员工餐厅和屋顶花园，5 层为员工餐厅，6 层为数据机房，10 和 20 层为避难层，其余 7 层以上均为办公，本工程属一类超高层公共建筑，建筑设计耐火等级均为一级。
项目消防定性：本项目建筑为一类超高层综合体、耐火等级为一级。
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

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
中国中金财富证券有限公司 华润（深圳）有限公司（代建）	深圳市东部工程咨询有限公司	中建四局第六建设有限公司	中国建筑科学研究院有限公司	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）
单位(项目)负责人：	总监理工程师：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：
2024年10月11日	2024年10月11日	2024年10月11日	2024年10月11日	2024年10月11日

GD-E1-914/6

4、股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（十）梅香里人才住房项目市场化代建业绩证明文件

1、合同关键页

合同编号：MXL-DJHT-2020

梅香里人才住房项目

市场化代建合同

项目名称：梅香里人才住房项目代建

建设单位：深圳市住房保障署

代建单位：华润置地有限公司

日　期：2020 年 11 月

特别提示

1、签约一方有多个当事人的，可按其各自在合同关系中的作用，在“乙方”项下（增页）分别排列为共同乙方。

2、本合同示范文本包括封面、合同正文、附件，其中封面、附件是合同的组成部分，与合同正文具有同等法律效力，附件经双方盖章方为有效；合同正文由“协议书”“通用条款”“专有条款”三部分组成，合同书未尽事项，可由当事人附页另行约定，作为本合同的组成部分。

3、本合同示范文本中的“□”为可选择项目，选择该项目在“□”内划“√”，不选择的项目在“□”内划“×”。

4、当事人使用本合同示范文本中，凡是当事人约定无需填写的条款，在该条款填写的空白处划“/”表示或注明“无”等字样。

5、本合同示范文本中“……”为合同同类项列举的省略，当事人可根据项目实际情况在“……”项中作相应的增加或减少的调整。

6、关于封面的填写。封面显示的是合同的主要内容，如信息技术名称、双方当事人的名称、合同编号、签订地点等，供当事人在归档时甄别使用，其内容务必与合同正文内容一致。其中的签订地点可能关系到日后可能出现的争议解决的受理机关，因此一般情况下应以甲方所在行政区域为准。

7、关于正文部分当事人基本情况的填写。当事人基本情况主要是用当事人在履行合同时通讯和付款使用，因此所填内容务必确保能够切实使用。日后一旦发生争议，相关证据，如来往信函（包括电子邮件）、银行单据都以合同约定为准。

第一部分　合同协议书

甲方（建设单位）：深圳市住房保障署

住所地：深圳市福田区红荔西路莲花大厦东座9楼

法定代表人：裘颖颖

合同联系人：林婷婷

合同联系人电子邮箱：770724332@qq.com

通讯地址：深圳市福田区红荔西路莲花大厦东座9楼

邮政编码：518000

电话：0755- 83517387　　传真：0755-83218445

乙方（代建单位）：华润置地有限公司

住所地：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座

法定代表人：孔小凯

合同联系人：罗智柏

合同联系人电子邮箱：luozhibai@crland.com.cn

通讯地址：南山区深圳湾体育中心一楼

邮政编码：518000

电话：18122591906　　传真：

户名：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

开户银行：中国建设银行深圳分行营业部

银行账号：44250100003400003179-0001

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标（或遴选）文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程项目代建事项协商一致，订立本协议。

一、项目概况

项目名称：梅香里人才住房项目代建

项目地点：深圳市福田区侨香路与香梅路交汇处西北角

项目总投资：暂定189142万元

项目建筑面积：205198平方米

资金来源：政府投资100%

二、项目代建工作范围及内容：

乙方组建项目组，根据甲方提出的代建项目投资、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项目竣工验收、结算决算及移交给委托人的全部工程建设管理工作，实施交钥匙工程。工作范围包括但不限于以下内容：

1、负责代建项目的全过程管理，对代建项目的投资、工期、质量、环保和安全管理负全责；

2、协助甲方办理用地、拆迁等审批手续，主动联系并协助土地整备相关责任单位开展土地整备工作；

3、负责组织编制项目可行性研究报告、初步设计及概算、施工图设计及预算等文件，经甲方书面确认后向相关行政主管部门报批；

4、办理计划、规划、土地、施工、环保、消防、水电、园林、绿化和市政等所有工程建设相关的报批报建手续；

5、负责按照法律法规规定组织工程勘察、设计、施工、监理、重要设备材料采购、造价等工程服务事项的招标、洽谈、合同签订和管理工作；

6、负责组织工程中间验收和竣工验收，对工程质量实行终身责任制；

7、负责编制项目年度投资计划和年度基建支出预算；组织项目的竣工验收及结(决)算审核送审等工作；负责按程序向项目资产管理单位办理资产移交手续；

8、负责建立完整的工程档案资料：编写代建项目后评价报告。

三、合同工期

开工日期：2020 年 11 月 12 日（代建合同签订日期）

竣工日期：2023 年 04 月 16 日

移交日期：2023 年 05 月 01 日

自签订合同至项目移交，总日历天数：900日历天

四、工程质量标准

质量标准：满足国家、行业及地方建设工程验收合格标准，符合甲方标准的合格工程。质量目标：争取获得广东省优质工程奖或国家优质工程奖或鲁班奖。

五、代建管理费及支付方式

代建管理费暂定4532.84万元，分基本酬金（占80%）、绩效酬金（占20%）两部分。

1、基本酬金的支付

（1）预付款：合同签订后，甲方支付代建管理费基本酬金的10%，即：362.6272万元（其中：2020年支付331.2462万元，2021年支付31.381万元）；

（2）项目代建合同签订且设计方案获得审批后，甲方支付至代建管理费基本酬金的20%；

（3）项目概算获得审批，甲方支付至项目代建管理费基本酬金的30%；

（4）项目取得工程规划许可证后，甲方支付至代建管理费基本酬金的40%；

（5）项目已实施并完成工程量的50%，甲方支付至代建管理费基本酬金的70%；

（6）项目已竣工验收并移交，甲方支付至代建管理费基本酬金的90%。

注：发改批复概算后，双方另行签订补充协议明确代建管理费的最终金额，后续付款基数以补充协议的金额为准。

2、绩效酬金的支付

（1）绩效费用根据履约评价结果支付：

本项目在项目完工验收、移交并完成决算工作后进行最终履约评价。评分采用百分制，履约评价结果分为优秀（评分≥90分）、良好（80分≤评分<90分）、中等（70分≤评分<80分）、合格（60分≤评分<70分）、不合格（评分<60分）五个等级。

履约评价结果为优秀的，获得全部的绩效费用；履约评价结果为良好的，获得绩效费用的90%；履约评价结果为中等的，获得绩效费用的80%；履约评价结果为合格的，获得绩效费用的70%；履约评价结果为不合格的，绩效费用为零。

履约评价不合格的乙方及其项目负责人，甲方有权记录不良行为，同时报送建设行政主管部门。

（2）支付节点

序号	履约考核阶段	支付时间	占绩效酬金的比例（%）
1	概算阶段	概算获得发改审批，甲方评价之后	20
2	施工服务阶段	工程量完成50%，甲方评价之后	40
3	竣工验收	在项目完工验收、移交并完成决算工作后进行最终履约评价	40
总计			100

按上述阶段以及甲方的履约评价结果支付相应的绩效酬金，前期已扣除的绩效酬金，后续不再返还。

3、结（决）算款

项目决算完成且经过深圳市财政投资评审中心核准后，最高支付至项目代建费用的97.6%（含代建合同基本酬金97%，绩效酬金100%×履约评价结果）。项目保修期满后，一次性支付代建费用合同结算款余款。

六、奖励金支付条件及方式

1、本项目工期符合合同约定、竣工验收质量合格、投资控制未超出总概算费用、未发生导致人员死亡的安全事故等四项基本条件的，对乙方不奖不罚。

2、满足上述四项基本条件的，若本项目取得广东省优质工程奖的，可获得代建管理费的5%作为额外奖励；满足上述四项基本条件的，若本项目取得国家优质工程奖或鲁班奖的，可获得代建管理费的10%作为额外奖励。上述奖励仅计取一个，且总奖励金不超过代建管理费的10%。

七、各方承诺

1. 甲方向乙方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务；

2. 乙方向甲方承诺，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，并履行本合同所约定的全部义务。

八、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

1、本合同签订后，两方认可的补充协议；

2、本合同第一部分的《合同协议书》；

3、中标通知书；

4、本合同第三部分的《专用合同条款》；

5、本合同第二部分的《通用合同条款》；

6、项目代建遴选文件；

7、代建单位预选招标文件及答疑补遗文件；

8、代建单位预选招标投标文件；

9、现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

10、双方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件为一个整体，应彼此对照理解。若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

九、合同份数

本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

十、合同生效

合同订立时间：2020年 11月 12 日

合同订立地点：深圳市福田区

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

甲方：（公章）深圳市住房保障署　　乙方：（公章）华润置地有限公司

住所：红荔路莲花大厦东座　　住所：大冲一路华润置地大厦E座

法定代表人：　　法定代表人：

委托代理人：　　委托代理人：

电　　话：　　电　　话：

传　　真：　　传　　真：

开 户 银 行：　　开 户 银 行：

2、授权委托书

附件 5：

授 权 委 托 书

华润置地有限公司为“梅香里人才住房”项目的代建单位，为加快该项目的建设、简化管理流程、保证项目工期，特授权本公司境内下属全资公司“华润置地城市运营管理（深圳）有限公司”对该项目的代建工作进行管理，收付款(如有)、开具发票及保函、办理结算等工作；相关合约处理均以其为主体推进，我司均予以认可，并承担相关法律责任。该授权委托不改变我司作为合同主体的地位，不免除我司根据代建合同应当承担的任何义务和责任，我司承担华润置地城市运营管理（深圳）有限公司未按合同履行义务的连带责任。

本次授权期限为 2020 年 10 月 16 日起，至合同终止之日止。

华润置地有限公司

2020 年 10 月 16 日

（十一）深圳市龙岗中等专业学校（含深圳市龙岗区教师发展中心）迁址重建工程代建业绩证明文件

1、合同关键页



合同编号：DJ-17136

建设工程市场化代建合同

工程名称 ： 深圳市龙岗中等专业学校（含深圳市龙岗区教师发展中心）迁址重建工程

工程地点 ： 深圳市龙岗区龙城街道

委 托 人 ： 深圳市龙岗区建筑工务署

受 托 人 ： 华润（深圳）有限公司

2022 年 1 月

第一部分　合同协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

受托人：华润（深圳）有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标（或遴选）文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程项目代建事项协商一致，订立本协议。

一、项目概况

项目名称：**深圳市龙岗中等专业学校（含深圳市龙岗区教师发展中心）迁址重建工程**

项目地点：**深圳市龙岗区龙城街道**

项目总投资：**暂估 157791.05 万元**

项目规模及特征：**深圳市龙岗中等专业学校（含深圳市龙岗区教师发展中心）迁址重建工程，本项目拟选址于龙岗区龙城街道龙岗区儿童公园项目选址用地右侧，盐龙大道北侧。用地面积约 8 万平方米。工程建设内容主要包括教学及辅助用房、办公用房、生活服务用房、实训用房、龙岗区教师发展中心、地下车库和设备用房等建筑物，以及室外运动场、道路广场、配套管网及绿化等。项目总建筑面积 183941 平方米，其中地上部分 148425 平方米，地下部分 35516 平方米。本项目总投资估算 157791.05 万元，其中建安工程费用 137485.38 万元。**

资金来源：**政府投资**

二、项目代建工作范围及内容：

自代建合同生效之日起至代建范围内的项目决算完成，由代建单位承担全过项目建设管理工作。具体包括但不限于：本项目策划（含环境影响评价、地质灾评估、勘察评估、交通专项规划研究等）、决策阶段（含投资估算）、前期准备阶（含办理土地登记、公共配套设施等手续报批工作，用地规划许可证、建设工程划许可证、土地出让合同等相关用地手续，消防、人防、水保、林地、安全评价相关的设计审查报批手续）、项目实施准备阶段（办理施工许可等相关施工报建手办理临时用地和临时建筑手续、组织本项目施工、监理、重要设备材料采购等招标项目实施阶段、项目竣工验收、规划验收、保修阶段、总结评价阶段的建设管理作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。

三、合同工期

服务期限：自代建合同生效之日起至代建范围内的项目决算完成。

深圳市龙岗中等专业学校（含深圳市龙岗区教师发展中心）迁址重建工程要求 2023 年 7 月 30 日部分交付基本满足学校使用需求的教学楼工程，2025 年月 23 日竣工移交。

四、代建管理目标

项目工期管理目标：本次招标工程项目自代建合同生效之日起至代建范围项目决算完成，由受托人承担全部工程建设管理工作。

受托人应按总工期要求制定各阶段进度目标计划，科学合理利用管理手保证代建项目按总工期要求保质保量完成建设，力争合理缩短建设工期。项目按期通过竣工验收并交付使用，并按政府规定期限做好项目决算工作和负责验后的保修期管理。

项目合同和招投标管理目标：1、本项目执行招投标及政府采购有关规定，受托人对建设项目的勘察、造价咨询、施工、监理、设备材料采购等组织招标（完成招标委托及经委托人认可的除外）。招标单位可视情况参与造价咨询、监理施工等招标、定标工作，并依法履行相关职能。

2、本项目所涉及的招投标工作必须符合国家、广东省、深圳市和龙岗区

关法律、法规、规章、规范性文件的规定。受托人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及深圳市相关规定允许受托人自行选择专业工作单位外，受托人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位，优先选择行业优质企业和信誉良好的企业。所有招标方案必须报委托人备案后方可开展相关招标工作。委托人有权修改相关招标方案和定标规则等内容。受托人在入围、定标时，不得将近2年已被委托人履约评价不合格或已被委托人列入“灰名单”的单位作为中标候选人。代建期间一切招标成果文件须报委托人备案；并将所有以受托人为合同主体所签订的与项目有关的合同文本和承包商名录（含分包商和供应商）于合同签订后30天内报委托人进行备案。

3、选择专业施工单位的监督管理措施：受托人必须按照《建设工程招标投标改革若干规定的通知》（深府[2015]73号）的规定及相关法律、法规和规章以及政府投资基本建设程序要求进行。

项目建设安全管理目标：（1）受托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，避免发生安全生产事故。

（2）受托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发生安全事故相应的法律责任。

（3）受托人应协助委托人控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

（4）委托人对代建项目实行安全文明检查制度，对现场未认真落实安全文明措施的行为视为受托人违约，受托人应承担违约责任，且受托人必须督促整改，并将整改结果报告委托人。

项目建设质量管理目标：（1）前期阶段的初步概算文件、咨询类报告等成果文件，应由受托人先行审核并出具各专业评审意见及回复反馈情况，再交由委托人审核通过。代建项目工程质量必须达到国家现行建筑工程质量验收规范的合格要求，争取创优。

（2）受托人在工程项目建设中必须建立完整的质量保证体系，内容包括质

量控制目标、组织机构、检测程序、质量保证措施等。受托人应制订项目的投资、质量管理方案及相关标准，并建立健全的监督体系对工程质量进行监督检查，确保完成质量目标。委托人对代建项目实行工程质量第三方检查制度，受托人必须督促整改，并将整改结果报告委托人。

项目投资管理目标：项目建设应当坚持概算控制预算、预算控制决算的原则。

经批准的初步设计和投资概算即为代建项目最大工程费用，项目建设所需一切费用应以投资概算为限，不得超出。代建项目竣工决算审定金额超出投资概算的，以批复的本项目概算总价款作为本项目最终工程结算总价款，且超出部分的资金全部由受托人自行承担；如项目审定的本工程结算审定价未超过项目概算总价款时，将以政府相关部门审定价为准作为最终工程结算总价款。

项目环保管理目标：受托人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。不污染环境，尽量减少施工扰民、噪音污染等。

五、代建管理费

深圳市龙岗中等专业学校（含深圳市龙岗区教师发展中心）迁址重建工程

暂以总投资 157791.05 万元为计费基数，合同价暂定为（大写）：叁仟玖佰零伍万捌仟贰佰壹拾元整（人民币￥：3905.821 万元）。

代建管理费计价标准：参照《深圳市发展和改革委员会关于印发深圳市级政府投资项目市场化代建试点实施方案的通知》（深发改【2018】861 号）和深圳市龙岗区人民政府关于印发《龙岗区政府投资项目代建管理办法》的通知（深龙府规〔2021〕2 号），以发改部门批复的总概算投资作为计费基数。

六、各方承诺

1. 委托人向受托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照约定的期限和方式支付代建管理费及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务；

2. 受托人向委托人承诺，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，并履行本合同所约定的全部义务。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序为：

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. 本合同第一部分的《合同协议书》；
3. 本合同第四部分的《补充条款》；
4. 本合同第三部分的《专用条款》；
5. 本合同第二部分的《通用条款》；
6. 招标文件及答疑补遗文件；
7. 招标投标文件；
8. 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
9. 双方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件为一个整体，应彼此对照理解。若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

八、合同份数

本合同一式 十六 份，委托人执 八 份，受托人执 八 份，具有同等法律效力。

九、合同生效

合同订立时间：2022 年 1 月 29 日

合同订立地点：深圳市龙岗区龙城街道

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署（公章）　　受托人：华润（深圳）有限公司（公章）

住　　所：　　住　　所：

法定代表人：　　法定代表人：

委托代理人：　　委托代理人：

电　　话：　　电　　话：

传　　真：　　传　　真：

开 户 银 行：　　开 户 银 行：华润银行深圳分行华润城支

账　　号：　　账　　号：217201018125900004

邮 政 编 码：　　邮 政 编 码：

2、股权关系

企查查

查询网址：

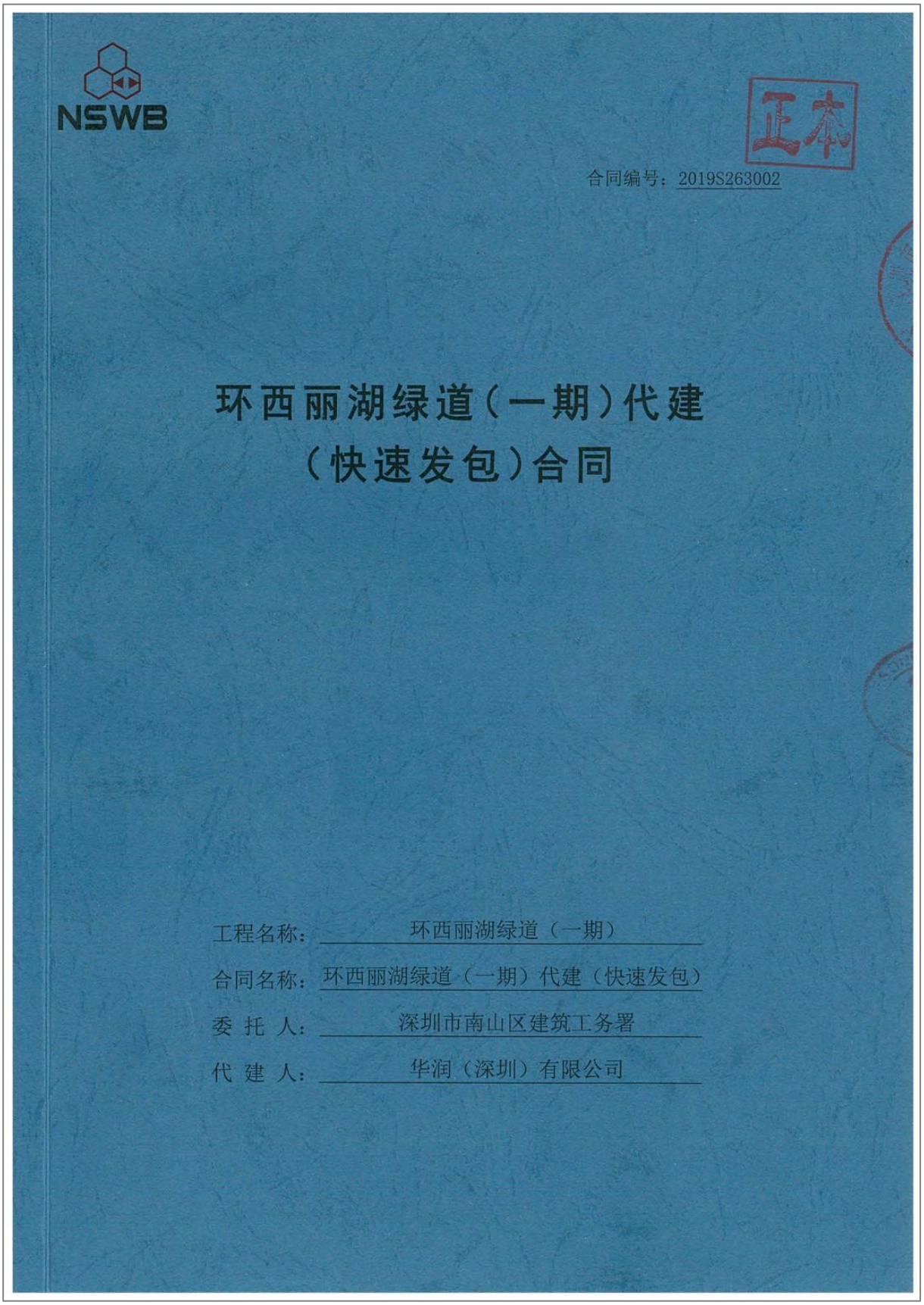
https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（十二）环西丽湖绿道(一期)代建业绩证明文件

1、合同关键页



NSWB

正本

合同编号：2019S263002

环西丽湖绿道（一期）代建
（快速发包）合同

工程名称：环西丽湖绿道（一期）

合同名称：环西丽湖绿道（一期）代建（快速发包）

委 托 人：深圳市南山区建筑工务署

代 建 人：华润（深圳）有限公司

合同协议书

委托人（甲方）：深圳市南山区建筑工务署

代建人（乙方）：华润（深圳）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招投标管理条例》、《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规[2018]7号）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、工程概况

1、项目名称：环西丽湖绿道（一期）

2、合同范围：环西丽湖绿道（一期）代建（快速发包）合同

3、合同期限：见工期管理目标

4、项目总投资：总投资匡算约155000万元，具体以图纸完成后报区发改局批复的概算金额为准。

5、建设地点：深圳市南山区西丽地区

6、建设规模：环西丽湖绿道（一期）的主线起于西丽湖路西丽水库管理处，沿西丽湖路、沙河西路、白芒村村道、西丽水库北侧山林小径、大磡村村道、沁园路、西丽湖度假村等敷设，最终止于西丽湖路西丽水库管理处。总投资匡算约155000万元，最终总投资以发改批复为准。代建范围最终以委托人确认为准。

7、建设内容：全过程代建设，以发改局概算评审规模为准。

8、建设标准：合格

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清理工作，以及相关拆迁纠纷的处理（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；涉及砍伐、迁移现状树木时，须进行充分论证及必要的公示工作。

（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。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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

人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付给委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内的安全管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、代建人负责组织代建项目的竣工验收，负责申报项目结决算审计和竣工财务决算。

17、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

18、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门或政府造价部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报、审核或复核工作。

19、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并对工程质量实行终身负责制。

20、协助委托单位开展代建项目后评价工作。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：

代建人应当具备下列条件：

（1）具有与项目相适应的全过程项目管理能力与经验，包括但不限于：能够提出详细、先进、可行的项目管理方案，鼓励采用建筑信息模型（BIM）等新型建设管理技术提高项目管理水平；

（2）具有与项目相适应的专业力量，包括但不限于：在提交的相关文件中应明确实际参与代建项目首席责任人和其他专业责任人；

（3）具有良好的资信水平，包括但不限于：代建人及其主要专业责任人近三年内无不良信用记录，能提供代建管理费100%的履约保函（零代建项目应提供不低于总概算10%的履约保函，区政府战略合作单位除外）；

（4）相关法律法规规定的其他条件。

本项目应建立预警程序，一旦发现可能出现诸如增加合同价款、推迟竣工、工程使用功能降低等问题，委托人、代建人和使用单位应立即向各方发出警告；警告一经发出，代建人应负责组织召开预警会议，委托人、代建人、使用单位和其他责任主体单位均应参与问题研究并提出解决措施。

由于代建人未能及时发出警告或未能及时响应警告所造成的合同价款补偿事项，由代建人承担。代建人发出警告后，委托人未及时响应的，委托人应承担相应违约责任。

1.工期管理目标

项目包含示范段的建设：起点连接燕清溪碧道，经过麒麟山庄、紫荆山庄，再到西

丽水库管理处，同时终点与大沙河生态长廊联通起来，示范段道路长约 3.75 公里，项目建设包含道路改造、园林景观、桥梁工程等内容。示范段的建设应在 2022 年 1 月 1 日前完成建设。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过招标或政府采购程序产生总包以及其他专业工作单位。经委托人确认，也可以采取工程总承包、全过程工程咨询等方式进行打包发包。相关费用单独计取并以总概算批复为准。在招标文件中须规定投标报价上限，并在招标前将招标方案报送工务署合同财务部备案。采用票决定标的，委托人应在招标公告前审查定标方案，并报区监察部门备案相关文件。票决时应优先选择综合实力强、信誉好的企业。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。

建立建筑工程质量潜在缺陷保险制度，根据《南山区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施方案》，保险单位对委托人负责，保费在保险合同中进行约定，并在项目总概算中列支。由保险单位委托的工程质量安全风险管理机构对保险单位负责，相关费用由保险单位承担并纳入保费中。

丽水库管理处，同时终点与大沙河生态长廊联通起来，示范段道路长约 3.75 公里，项目建设包含道路改造、园林景观、桥梁工程等内容。示范段的建设应在 2022 年 1 月 1 日前完成建设。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过招标或政府采购程序产生总包以及其他专业工作单位。经委托人确认，也可以采取工程总承包、全过程工程咨询等方式进行打包发包。相关费用单独计取并以总概算批复为准。在招标文件中须规定投标报价上限，并在招标前将招标方案报送工务署合同财务部备案。采用票决定标的，委托人应在招标公告前审查定标方案，并报区监察部门备案相关文件。票决时应优先选择综合实力强、信誉好的企业。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。

建立建筑工程质量潜在缺陷保险制度，根据《南山区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施方案》，保险单位对委托人负责，保费在保险合同中进行约定，并在项目总概算中列支。由保险单位委托的工程质量安全风险管理机构对保险单位负责，相关费用由保险单位承担并纳入保费中。

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，但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

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，优先使用绿色再生建材产品。

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。

四、代建管理费

本项目建设资金合同价暂定为￥：1435925000 元，大写：十四亿叁仟伍佰玖拾贰万伍仟元，建设代建管理费暂定合同价为￥：38500000 元，大写：叁仟捌佰伍拾万元。（根据《南山区政府投资项目代建制管理办法》的通知（深南府办规[2018]7 号），以项目投资匡算 155000 万元为基数计取代建管理费乘以(1-代建人承诺的下浮率 0.00%)确定，代建人承诺的下浮率%=（招标控制价 3850 万元-投标报价 3850 万元）/招标控制价 3850 万元×100%）。

代建管理费结算：根据代建范围和内容，以代建人代建完成的项目决算总价款（即代建人管理工作内容下所发生的全部费用，不含代建费）为基数，按照《南山区政府投资项目代建制管理办法》的通知（深南府办规[2018]7 号）规定的取费办法计取的代建管理费乘以（1-代建人承诺的下浮率 0.00%）确定，且不超过发改局审定的概算批复中的建设项目代建服务费，最终以政府造价部门复核为准。

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. 合同协议书；
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. 中标通知书及招标文件；
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、合同中体现的法律、法规、标准、规范、市（或区）政府执行的规定、办法、通知有冲突的地方，以《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规[2018]7号）、《南山区政府投资代建项目监督管理办法》（深南发改规[2018]3号）、《南山区建筑工务署代建制项目工程变更及签证管理办法》（2018年11月试行）为准，委托人评定分离定标工作指引（2020）及现行版《关于发布建设工程施工招标投标下浮率的通知》，代建人应参照执行。本项目为政府投资项目，所有对政府投资项目的规定代建人都应该无条件执行。

十、本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，双方各执 叁份。

（以下无正文）

委托人：（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：

代建人：（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：

代建管理费收款账户

公司名：

开户行：

账号：

建设资金子账户：

账号：

开户行：

户名：

签订日期：2021 年 8 月 10 日

2、股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（十三）清华大学深圳国际校区（一期）工程代建（二次）业绩证明文件

1、合同关键页

正 本

合同编号：QHGJXQ-001-2018

深圳市建筑工务署工程管理中心

合同协议书

项目名称：清华大学深圳国际校区（一期）工程

合同名称：清华大学深圳国际校区（一期）工程项目代建（二次）合同协议书

承 包 方：华润（深圳）有限公司

日　　期：二〇一八年八月

清华大学深圳国际校区（一期）工程项目
代建（二次）合同协议书

项目名称：清华大学深圳国际校区（一期）工程

项目委托人：深圳市建筑工务署工程管理中心

项目代建人：华润（深圳）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：清华大学深圳国际校区（一期）工程项目

2. 项目总投资：126417.26 万元人民币（可研批复）

建设地点：本项目建设地点位于深圳大学城西校区东南部本科校区（东），场址位于体院馆东侧、学苑大道以南、丽水路西侧。

4. 建设规模：总建筑面积 156287 平方米，其中地上建筑面积为 118287 平方米，架空连廊面积 8000 平方米，地下建筑面积 30000 平方米。最高建筑高度不超过 100m。

5. 建设内容：包括各类校舍用房：教室、实验室、图书馆、校行政办公用房、院系及教师办公用房、师生活动用房、会堂、学生宿舍（公寓）、食堂、教工单身宿舍（公寓）、后勤及附属用房共十一项，并根据学院实际需求配备留学生生活用房、外籍教师生活服务用房、专职科研用房以及拟筹建的国家或省部重点实验平台。

最终以市发改部门下达的清华大学深圳国际校区（一期）工程项目概算批

复建设内容为准。

6、代建服务内容为：清华大学深圳国际校区（一期）工程项目的全过程代建管理，招标内容为：代建人根据委托人提出的清华大学深圳国际校区（一期）工程项目投资控制、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项目决算完成的全部工程建设管理工作，即本项目前期阶段、施工准备阶段、施工阶段、竣工验收和移交阶段、保修阶段的建设管理工作以及委托人要求承办的其他工作。主要工作内容包括但不限于：

（1）制定项目策划方案，包括项目前期策划和工程项目实施策划；

（2）前期管理，办理项目全过程的报批报建工作；

（3）勘察设计管理；

（4）制定建设计划，做好主要节点工期的控制；

（5）依法招标或选择施工（含主体工程、精装修、景观工程等）、监理、造价咨询、检测、监测以及专家或代建人认为需要的其他专业团队等单位，并以代建人名义与与上述单位签订合同；

（6）全过程投资控制管理，确保项目投资不超过市发改部门批复的项目总概算；

（7）在实施过程中进行全面管理工作，包括质量、安全、进度、投资、招投标、环保、文明施工等全过程统一管理；

（8）组织工程验收和移交，并办理备案和规划验收等；

（9）根据档案管理的有关规定，须满足深圳市档案馆及委托人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委托人，取得相应的移交证明书；

（10）办理本项目结（决）算，并负责协调政府审定部门的相关工作。

（11）协助编制代建招标范本，编写项目使用手册并对使用人有关人员进行培训。

（12）项目总结评价，编写项目管理总结，提供全过程建设关键节点、重要事件等影像资料；

（13）协助办理产权登记等。

二、代建项目管理范围和具体内容

（一）项目策划

中标通知书发出后，中标人编制代建项目策划方案报委托人审查备案，策划方案包括：项目概况、项目报批报建工作方案及协调措施、代建项目目标管理方案及控制措施、代建工作分解（包括从发出中标通知书开始到项目移交时的各个环节如前期管理、招标采购、施工管理、竣工验收、移交等）、项目总进度计划（含关键节点工期表、横道图或网络图工期计划）等。

（二）项目前期准备阶段

1、负责建设范围内现状建筑物和构筑物的清理工作。

2、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（委托方及使用人已经完成的除外）。

3、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（委托方及使用人已经完成的除外）。

（三）勘察设计管理

本项目初步勘察、设计等工作已由使用人或委托人另外委托，目前正在实施。代建合同签订后，由代建人负责勘察、设计的管理工作，代建人需做好工作移交。

自代建合同签订之日起代建人负责组织设计单位在符合本协议规定的工期

的条件下完成后续设计工作，包括方案深化设计、初步设计、施工图设计、各类专项设计和设计文件的变更等，并且负责设计文件的法定行政报批手续。

1、设计管理阶段：

（1）根据可研报告中有关定位、功能与标准的内容对设计方案进行复核；

（2）方案设计完成后，对方案成果和用地规划许可证等相关审批材料提进行确认；

（3）初步设计、施工图及施工阶段，对影响建设规模、建设标准导致超概算的重大设计修改提交委托人进行确认；

（4）初步设计、施工图阶段的设计评审、专项论证以及报批报建（含初步设计概算）等设计管理工作提交委托人备案；

在委托人及使用人和有关政府部门审阅设计文件期间，代建人应对委托人及使用人和有关政府部门提出的疑问进行澄清和解释。

2、代建人应对项目的设计管理承担全部责任。委托人及使用人未对设计文件提出异议不应被视为委托人及使用人对本协议项下其权利的放弃，或以任何方式解除代建人在本协议项下的义务。

代建人：

（1）承认委托人及使用人对项目工程设计文件所做的任何审核、同意和审批不得免除和减少代建人在本协议项下的任何义务和责任；

（2）不得因委托人及使用人对本项目工程设计文件进行过审核、同意或审批而告知第三方本项目工程的工程质量由委托人及使用人负责；

（3）应对本项目工程及其中各部分的设计方案可行性和可靠性负全部责任。

3、工程实施阶段：

（1）造成重新报规划、消防、人防、交通、城管等部门审批的变更需提交委托人审核；

（2）影响主立面、大堂等重点位置标准、外观的变更需提交委托人审核。

（3）样板间及材料样板需提交使用人和委托人共同确认。

（三）项目实施准备阶段

1、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

2、代建人按照国家、省、市相关规定开展施工、监理单位及材料设备采购等招标工作。招标工作完成并与中标单位签订合同后7个工作日内，代建人应将招标及合同资料报委托人备案。招标及合同备案应提供的资料包括：

1、招标公告、招标文件（含电子版）；

2、评标报告；

3、定标情况报告；

4、招标投标完成情况报告；

5、中标人的投标文件副本及澄清文件（含电子版）；

6、相关图纸（电子版）及招标控制价文件；

7、中标通知书及合同正式文本；

8、其他与招标及合同有关的资料（如有）。

3、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

4、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

1、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

2、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、专业工程师、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

3、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由委托方根据项目建设进度和项目用款报告向财政部门申请工程款等建设资金。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付且影响工期的，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

4、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

5、负责组织工程中间验收。

6、依照深圳市有关政府投资项目建设及合同的规定，向委托人、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

7、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

8、主要材料设备优先选用《深圳市建筑工务署材料设备参考品牌库》的参考品牌。对于《深圳市建筑工务署材料设备参考品牌库》没有的参考品牌或有但代建人认为其品质高于《深圳市建筑工务署材料设备参考品牌库》的品牌，代建人应报委托人和使用人共同确认。

专业工程或材料设备不得低于工务署有战略合作品牌的标准。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

1、代建人应根据项目情况及委托人的要求编制竣工验收计划（含各分部及专项验收情况），将计划竣工验收日前不少于30个工作日报送委托人，并将计划实施情况实时报送委托人。代建人组织工程竣工验收，并负责将竣工验收情况书

面报告委托人。

2、代建人应全力配合委托人组织的交付验收，不得以竣工验收合格为理由拒绝委托人交付验收要求，并完成以下工作：

审核竣工图并归档；将项目文件移交委托人指定的档案管理部门；编写项目使用手册及项目管理总结，提供全过程建设关键节点、重要事件等影像资料；；配合委托人委托的第三方评估单位进行过程监督评估、交付评估；配合委托人组织的交付验收。

3、代建人应建立完整的项目建设档案，在代建项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交，凭相关工程档案移交签字单方可办理结算拨付。代建人应按委托人档案管理制度要求，实现档案管理的全过程监管，并完成向委托人档案室、市城建档案馆、及使用人的档案资料移交工作。

项目建设过程中，须使用委托人统一的档案信息化监管平台，接受委托人的监督检查，并定期向委托人提供档案管理数据报表。

代建人未征得委托人同意，不得泄露与本工程有关的内部资料。

4、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算送审工作。配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

5、代建人应审核项目竣工及有关技术资料整理汇编，并移交委托人和有关单位。代建人按批准的资产价值向委托人或委托人指定的使用人办理资产交付手续。

6、负责缺陷责任期（缺陷责任期为项目通过竣工验收之日起 2 年）的保修管理工作，并按照本合同的约定承担相应保修管理责任。

（六）产权办理

按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以使用人名义协助办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单

位）。

（七）税费缴纳

按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）。

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）计入建设资金，由委托人承担。

（八）乙方为全面履行本合同和实现合同目的所应承担的其他工作

1、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

2、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

3、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，

近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

本项目工期目标为2021年5月31日前完成全部工程并交付使用人。代建人应在合同签订后15日历天内，根据项目进度及实际情况制定项目总控计划报委托人审批，保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

非因委托人原因或不可抗力原因，导致项目无法按期移交使用人的，每逾期一天，代建人应向委托人支付违约金人民币2万元，累计不超过合同价的5%。

如因委托人原因、政府指令、政策变化、工程设计规范调整或不可抗力等非代建人原因导致工期延期的，委托人应相应顺延代建人的工期，但最迟不得晚于2021年7月31日。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建方自行选择专业工作单位外，代建方应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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

本项目投资控制目标为：项目竣工决算价不得突破批复的项目总概算。如本项目审定决算价超过项目批复总概算金额时，以批复的项目总概算金额作为本项目最终工程决算价，且超出部分的费用全部由代建人自行承担；如本项目审定的决算价未超过批复的项目总概算金额时，则以审定的结果作为最终决算价。

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、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、合同价

合同暂定价=代建管理费+代建奖励金+质量目标奖金；

其中：代建管理费为项目总概算（或估算）×代建管理费费率，代建奖励金为代建管理费×10%，质量目标奖金为100万元；

即合同暂定价为：

3274+327.4+100=3701.4万元

代建管理费费率为2.59%，代建管理费计费基数为批复的项目总概算金额。结算时代建管理费以市发改部门批复的项目总概算金额为基数乘以代建管理费费率后计算所得金额或市发改部门批复的项目总概算中代建管理费（二者取小）作为最终结算价。

若项目最终同时满足无安全事故发生、未超出总概算费用、符合工期要求、工程质量优良4个条件的，代建人将获得代建费的10%作为奖励金。

本项目设置质量目标奖，给予100万元的奖励，奖金的支付条件为本项目任一标段或单体建筑获得鲁班奖。

合同最终费用以法律法规规定的政府审计部门或机构审定价为准。

五、建设资金和代建管理费的支付

1、代建管理费分基本酬金（占90%）、绩效酬金（占10%）两部分。

代建管理费由委托人申请，通过财政部门直接支付给代建人。

（1）基本酬金的支付

在项目代建合同签订后的一个月内，委托人向代建人支付代建管理费的20%，工程开工后按投资计划完成情况同比例支付基本酬金。工程完成后支付至基本酬金的85%，项目移交使用人后支付至基本酬金的95%。

（2）绩效酬金的支付

绩效酬金根据履约评价结果支付：

委托人根据代建人的履约服务情况对代建人的履约进行评价。评分采用百分制，履约评价结果分为优秀（评分≥90分）、良好（80分≤评分<90分）、中等（70分≤评分<80分）合格（60分≤评分<70分）、不合格（评分<60分）五个等级。

履约评价结果为良好及以上的，获得当期全部的绩效酬金；

履约评价结果为中等的，获得当期绩效酬金的90%；

履约评价结果为合格的，获得当期绩效酬金的80%；

履约评价结果为不合格的，当期绩效酬金为0%；

扣减的绩效酬金在结算时不再补发。履约评价不合格的投标人及其项目总负责人，招标人有权记录不良行为，同时通报建设行政主管部门。

竣工决算后支付至审定代建管理费的100%。

2、建设资金的支付

建设资金由委托人申请，通过财政部门直接支付给各合同收款单位。

（1）工程预付款。在具备工程预付款支付条件后，代建人审核各收款单位工程预付款申报资料后分别报送给委托人，由委托人审批后向市财政部门办理支付申请手续，由财政部门分别直接支付给各收款单位。

（2）工程进度款。在具备工程进度款支付条件后，代建人于每月25日之前将各收款单位申报的工程进度款审核完毕并分别报送给委托人，由委托人审批后向市财政部门办理支付申请手续，由财政部门分别直接支付给各收款单位。月进度款按当月实际完成工程价款的90%计算，累计月进度款付至合同总价的90%时应停止支付，待完成结算审计后再行付款。

（3）工程结算款。在具备工程结算款支付条件后，代建人收到审计单位出具的审计报告，将各收款单位申报的工程结算款审核完毕并分别报送给委托人，由委托人审批后向市财政部门办理支付申请手续，由财政部门分别直接支付给各收款单位。工程结算款按结算审定金额的97%计算。剩余3%作为质量保修金待保修期满后支付。

（4）工程费用。用于工程的且属于一次性支付的零星费用，在需要支付时，代建人将所需工程费用付款资料分别上报给委托人，由委托人审批后向市财政部门办理支付申请手续，由财政部门分别直接支付给各收款单位。

（5）工程（设备）质量保修金。工程保修期满后，代建人将各收款单位申报的工程质量保修金审核完毕并分别报送给委托人，由委托人审批后向市财政部门办理支付申请手续，由财政部门将质量保修金一次性无息分别直接支付给收款单位。

质量保修期的确定。质量保修期以不低于国务院颁布的《建设工程质量管理条例》及深圳市颁布的《深圳市工程质量管理条例》规定的最低质量保修年限标准执行，两者规定不一致的，以质量保修年限高者为准。

以上建设资金均按规定由财政部门直接支付，工程款支付时所需资料按市财政主管部门的要求提供。

若深圳市有关部门对代建项目的资金支付有不同于上述支付办法时则按市有关部门的规定执行。

六、本合同由以下文件组成

组成合同的各个文件应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。如果出现含糊不清或相互矛，委托人做出解释和调整。在这种情况下，除非合同另有规定，组成合同的几个文件的优先顺序：

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标文件及澄清会议纪要；
4. 合同补充条款
5. 专用合同条款；
6. 通用合同条款；
7. 招标文件；
8. 双方认为应作为合同构成的其他文件。

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。

七、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、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。

九、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。

十、合同份数

本合同一式 12 份，正本 2 份，委托人 1 份，代建人 1 份，副本 10 份，委托人 7 份，代建人 3 份。

十一、合同生效

合同订立时间：2018 年 8 月 3 日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

委托人：深圳市建筑工务署工程管理中心	代建人：华润（深圳）有限公司
（公章）	（公章）
住　　所：上步中路市府二办1023号	住　　所：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
电　　话：	电　　话：
传　　真：	传　　真：
开户银行：	开户银行：
帐　　号：	帐　　号：
邮政编码：	邮政编码：

备案意见：

经办人：

备案机构（公章）

年　　月　　日

2、竣工验收报告

深圳市建设工程
竣工验收报告

工程名称：清华大学深圳国际校区（一期）工程项目

验收日期：

建设单位（盖章）：华润（深圳）有限公司

一、工程概况

项目编号	JZ20180227	项目代码	Z12017JY0004
项目名称	清华大学深圳国际校区（一期）工程项目	项目曾用名	清华-伯克利深圳学院科研教学基地建设工程项目
工程地点	南山区桃源留仙大道以北、丽水路以南		
建筑面积	156667 ㎡	工程造价	135425 万元
结构类型	框架剪力墙结构，局部钢结构	层数	地上 24 层，地下 3 层
立项批准文号	深发改（2018）149 号	宗地号	T403-0262
用地规划许可证号	NS-2018-0044	工程规划许可证号	深规土建许字 NS-2018-0063 号
施工许可证号	440300-82-01-10290101	监理许可证号	E133000815-8/3
开工日期	2018 年 10 月 19 日	验收日期	2023年 2 月28日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120180143
建设单位	华润（深圳）有限公司		
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司		
设计单位	中国建筑设计研究院有限公司		
总包单位	中信国安建工集团有限公司		
承建单位（土建）	中信国安建工集团有限公司		
承建单位（设备安装）	深圳市广安消防装饰工程有限公司、中建四局第五建筑工程有限公司		
承建单位（装修）	深圳市华辉装饰工程有限公司、深圳华创建筑装饰股份有限公司、深圳时代装饰股份有限公司		
监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司		
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		

七、工程验收结论及备注

经验收组现场核验，确认施工方已完成工程设计及合同约定的所有工作内容，在各个建设环节中均符合国家强制性标准及施工验收规范；对各分部工程质量评定合格，工程观感质量评定合格，各方工程档案资料齐全有效，符合规范要求。

验收组一致同意 清华大学深圳国际校区（一期）工程 项目通过竣工验收。

建设单位审查情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2023年 2 月 28 日）。 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： 年 月 日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： 年 月 日
施工单位（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

3、股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（十四）深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程代建业绩证明文件

1、合同关键页

合同编号： CRLSZCY-BA-NE-JC-DJ-18001

深圳市宝安区建设工程

代建合同

（适用于宝安区政府投资项目）

项目名称：深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程

委 托 人：深圳市宝安区城市管理局

代 建 人：华润置地有限公司

日　　期：2018年12月11日

2018版

第一部分 协议书

委托人：深圳市宝安区城市管理局

代建人： 华润置地有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》等有关法律法规和《宝安区政府投资项目管理办法》、《宝安区政府投资项目代建制管理办法（试行）》等相关规定，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，有效控制项目投资，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

项目名称：深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程

（一）项目总投资

项目建议书批复投资匡算暂定为 121927 万元（最终以宝安区发改局概算批复投资或经宝安区发改局备案的概算投资为准）。

（二）建设地点深圳市宝安区机场南片区。

（三）建设规模

深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程，总提升面积约为 206 万平方米。

（四）建设内容

项目涉及区域总面积为 206 万平方米，建设内容包括大地艺术、高架桥美化工程、机场南路灯光改造、周边建筑外立面刷新、机场南路人行道景观提升、机场南路鹤洲高速出入口外立面改造、片区道路慢行系统及配套设施完善等。

（五）建设标准

合格。

（六）绿色建筑标准

应满足深圳市绿色建筑相关标准要求，最终以宝安区主管部门针对本项目具体绿色建筑要求为准。

（七）质量标准

达到国家现行市政工程相关专业质量验收规范的合格要求。

二、项目代建服务期限要求

项目总工期（暂定）自 2018 年 12 月至 2020 年 6 月，共 19 个月，开始时间以代建合同签订之日为准，项目计划竣工日期：2020 年 6 月 30 日；项目计划工期自 2018 年 12 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日，工期总日历天数 576 天。其中：

（一）前期阶段：计划自 2018 年 12 月至 2019 年 5 月，总日历天数 181 天；

（二）施工阶段:计划自 2019 年 6 月至 2019 年 12 月，完成重点景观区域施工，至 2020 年 6 月 30 日，完成全部区域施工。总日历天数 395 天。

（三）缺陷责任管理期限：自工程实际竣工日期起计算，为 2 年（缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致）。

三、代建项目管理范围和内容

■全过程代建：包括以下（一）～（七）。

□建设阶段代建：包括以下（三）～（七）。

代建人负责以下工作：

（一）项目前期工作阶段

1、负责按宝安区政府投资有关管理办法组织方案设计比选及公示，组织可行性研究报告、环境影响评价、水土保持设计、地质地形勘测（勘察）、地质灾害评估、投资估算、初步设计及概算、施工图设计及预算（招标控制价）等文件的编制，并完成相关的报审、报批及备案手续。

2、负责组织本项目勘察、设计、咨询等限额以上需公开招标的工程建设服务招标工作，选定勘察、设计、咨询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、咨询等管理工作。

3、负责办理用地、规划、消防、人防、水保、海绵城市、排水、排污、供水、供电、煤气、交通、防雷、节能、园林绿化、市政等相关工作的报审、报批、报建及备案手续。

（二）项目实施准备阶段

4、负责办理施工许可等相关施工报建手续及项目前期准备阶段未完成的相关报审、报批、报建及备案手续；

5、负责组织本项目施工、重要设备材料采购等招标工作（项目概算批复或备案后方可开展），选定施工、设备材料供应商等中标单位并与中标单位签订合同，对本项目的施工、设备材料供应商等单位进行管理。

6、负责有关项目建设工程合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量、安全、文明等全过程管理工作，并建立完整的工程档案资料。

7、负责协调设计、施工单位落实项目业主单位提出的设计优化、功能优化建议。

8、负责按规定投保工程质量、安全一切险。

（三）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容。

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目首席负责人、技术负责人、质量工程师、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送委托人。

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，报委托人审核后由委托人按程序向区发展改革部门申请资金计划下达和向区财政部门申请资金支付。区财政部门根据项目建设进度和用款报告，以及项目所签订的施工、设计等合同及其他相关资料将款项支付至施工、设计等单位。

12、确保向施工企业足额支付安全文明措施费，并监督施工企业专款专用。

13、负责代建期内用地的使用、安全、文明等管理。

14、负责组织工程中间验收。

15、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更审核和备案等。

16、开展工程质量监督检查，对发现的工程质量问题，及时责成相关责任方进行整改，并将检查、整改情况形成书面材料报委托人；

17、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、内容、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

18、负责组织工程变更审查，但工程变更不能实质性改变工程建设内容和建设范围，不能降低工程建设标准。确需调整的，需报委托人及相关部门同意后方可按区有关规定执行。工程变更累计不得突破工程概算建安费，单次变更变动超过200万元的，须报委托人审核同意后办理手续，所有变更审批备案完成后必须报宝安区城管局备案。

19、将建设工程施工现场实行劳务工实名制和工资分账制（以下简称“两制”）管理纳入工程管理工作范畴，负责检查施工企业落实两制管理情况，督促施工企业加强两制管理。发现施工企业未按规定落实两制管理或落实不到位的，应当责令改正；拒不整改的，应当向建设行政主管部门及工程质量安全监督机构报告。

（四）项目竣工验收和总结评价

20、项目完工达到竣工条件时，负责组织工程竣工验收，并报告委托人。

21、负责编制项目竣工结算、决算及竣工财务决算，完成结算审核、决算审核及竣工财务决算批复工作，并按规定抄送委托人及相关单位。

22、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

23、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应责任。

24.在工程质量缺陷责任期内行使建设单位的相关权责；

25、配合政府造价管理、审计等部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（五）产权办理

26、负责按《宝安区政府投资基本建设项目产权登记管理》（深宝财[2007]228号）有关提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下）。

（六）税费缴纳

27、按国家相关规定缴纳项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金（代建单位自行承担的税费除外）。

（七）其他工作

28、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）负责组织专家评审会，相应费用纳入建设资金。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

29、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建单位负责的其它工作。

30、由委托人或上级领导临时委托的其他工作。

四、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的资信水平，代建人和主要专业责任人近三年内无不良信用记录，未被列入市、区代建单位黑名单。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标：

⑴ 项目可研及项目可研评审报告；

⑵ 立项文件；

⑶其他文件： 市、区有关会议纪要

工期管理目标：本项目前期阶段及施工阶段总工期为 2018-2020 年（最终完成时间以区政府相关会议议定时间为准）。

2、项目合同管理目标

本项目所涉及的所有合同工作必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应依法通过招标方式，以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业单位，并确保其与相关专业单位不存在任何关联关系。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同责任主体单位各自承担发生安全事故时应承担的相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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，符合设计要求和规范标准，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。为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对工程质量进行监督检查。代建人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：

项目投资控制在宝安区发改局批复或备案的项目总概算之内（含委托人已完成的招标内容应支付的款项）。

（1）前期阶段：_____/_____ 。

（2）施工阶段：_____/_____ 。

6、环保管理目标

本项目达到 国家相关环保要求 标准，优先使用绿色再生建材产品。

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。

五、代建签约合同价

代建合同总价暂定为人民币（大写）：叁仟壹佰捌拾捌万伍仟肆佰元整（小写¥：3188.54万元）（计算公式：实际代建管理费以批复或备案的项目总概算为基数，结合宝安区政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表对应的费率计取）。

六、承诺

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，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

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完成代建任务，并履行本合同所约定的全部义务。

七、合同的订立与生效

本合同订立时间：__2018__年 __12__月 __11__日。

本合同一式 __壹拾贰__份，具有同等法律效力，双方各执 __陆__份。

本合同经双方签字并盖章后生效。

（以下无正文）

委托人：（公章）深圳市宝安区城市管理局

法定代表人(签字)：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市宝安区城市管理局综合楼303

邮编：518101

电话：0755-29977445

开户名称：深圳市宝安区城市管理局

开户银行：平安银行深圳新城支行

银行账号：11003649078802

社会统一信用代码：1144030600755062XA

签约日期：2018 年 12 月 11 日

签约地点：深圳市宝安区城市管理局

代建人：（公章）华润置地有限公司

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区华润置地大厦E座

邮编：518000

电话：0756-3365750

开户名称：华润（深圳）有限公司

开户银行：北京银行深圳分行营业部

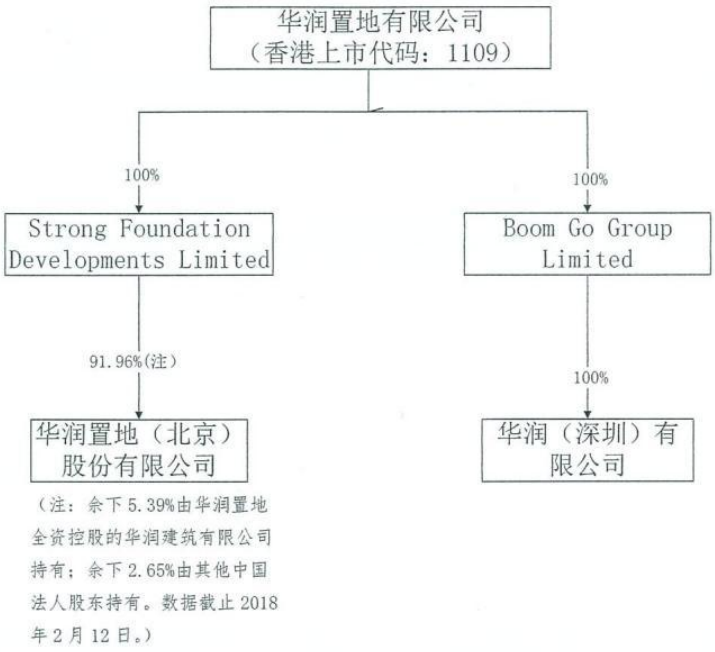
银行账号：20000028016000024982425

社会统一信用代码：91440300100018574B

2、授权委托书

授权委托书

华润置地（北京）股份有限公司及华润（深圳）有限公司均为我司下属子公司。我司对其控股关系如下所示：



由于我司注册地址为开曼群岛，属于海外注册公司，故我司在境内的业务均以我司在当地的子公司为主体执行。华润置地有限公司为《深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程（代建）》中标人，为加快推进项目的建设、简化管理流程、保证项目工期，将授权本公司境内全资子公司“华润（深圳）有限公司”对本项目的代建工

作进行管理，管理工作包括但不限于报批报建、设计统筹、工程管理、招标采购、合约成本、竣工验收、资金收支、函件往来等《深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程代建合同》约定的所有代建相关工作。我司均予以认可，并承担相关法律责任。

华润置地有限公司

二〇一八年十二月十一日

3、股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（十五）深圳北站超核绿芯项目(深圳北站枢纽片区 16-01 地块)代建业绩证明文件

1、合同关键页

正本

工程编号：_____

合同编号：_____

深圳市龙华区政府投资工程

代建合同

项目名称：深圳北站超核绿芯项目（深圳北站枢纽片区16-01 地块）

工程地点：深圳市龙华区

甲　　方：深圳市龙华区建筑工务署

乙　　方：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

2022 年 11 月

第一部分 协议书

项目名称：深圳北站超核绿芯项目（深圳北站枢纽片区16-01地块）

甲方（委托人）：深圳市龙华区建筑工务署

乙方（代建人）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招投标管理条例》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

（一）项目名称：深圳北站超核绿芯项目（深圳北站枢纽片区16-01地块）

（二）项目总投资：暂定 291059.22 万元（最终以政府相关部门实际批复为准）

（三）建设地点：深圳市龙华区

（四）建设规模：初定总建筑面积161450平方米（最终以政府相关部门实际批复为准）。

（五）建设内容（包括但不限于）：项目于2022年5月立项并取得可研批复，批复初定总建筑面积161450平方米，建设内容包含文体设施96125平方米（包括城市空间站20400平方米、国际演艺交互区15000平方米、艺术巡展创意区13725平方米、时尚运动活力区15000平方米、青少年科创体验区22000平方米、公共配套服务区10000平方米）；公交首末站4000平方米；地下停车场及地下空间61325平方米；第五立面54640平方米等（具体以委托人确认的设计文件为准）。

（六）代建服务内容及主要工作：

1、代建服务内容为：代建人根据委托人提出的 深圳北站超核绿芯项目（深圳北站枢纽片区16-01地块） 工程投资控制、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质量（缺陷）责任期结束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委托人要求承办的其他工作。

2、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及与项目相关的一切对外协调、设计审核及优化、工程变更、分项工程深化设计、施工、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交及项目质量（缺陷）责任期结束前的全部工程建设管理等全部工作，且代建人不能拒绝为完成全部工程而须执行可能遗漏的工作。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、监理、设计、造价咨询、检测、监测等单位，委托人、代建人与上述单位签订三方合同；

（5）在项目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、文明施工；

（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、龙华区档案馆及委托人各类相关资料归档的要求，整理并分别完整移交档案馆和委托人，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）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作；

（12）代建人在责任期内，出现工程质量、施工安全事故的，事故调查正式完成后，代建人应承担建设单位全部应承担的法律及其他责任；

（13）负责项目全过程投资控制，结算金额不超对应批复概算列项的金额；

（14）工程材料设备档次及质量应不低于委托人材料设备品牌库或其他需求文件的要求；

（15）项目向委托人进行移交的前提条件：项目完工、竣工验收合格，代建人

4、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建工作条件

代建人承诺其具备以下资格和条件：

（一）具有独立法人资格；

（二）具有与项目相适应的管理能力和技术力量；

（三）具有同类工程建设管理经验；

（四）具有与项目相适应的资金实力；

（五）有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录；

（六）代建单位与委托单位应无隶属关系和其他利益关系；

（七）相关法律法规规定的其他条件。

四、代建管理目标

代建人应按合同要求对项目施工、监理、重要设备材料采购（不含专业设备）、造价咨询等专业工作单位在项目前期阶段、设计阶段、工程实施阶段、项目总体竣工验收、交付、工程质保期等各个阶段进行有效管理，完成项目的投资、进度、质量、职业健康安全、环境、采购、合同、信息、沟通管理等工作内容，实现委托人批准的各项项目管理目标。

（一）工期管理目标

总工期为 5 年（暂定），且满足使用单位交付要求。工期从代建合同签订之日起计算，到项目竣工验收并移交委托单位之日止，最终以委托人确定的时间为准。代建人应在合同签订后 20 日历天内，根据项目进度及实际情况制定项目总控计划报委托人审批。保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程的合理使用年限，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

质量（缺陷）责任期：工程竣工验收合格之日起满两年

（二）项目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的工作必须符合国家、广东省和深圳市

有关法律、法规、规章、规范性文件及深圳市龙华区建筑工务署制度文件等的规定。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。

鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及省市相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人会同委托人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标或其他委托的方式选择施工总包以及其他专业工作单位。代建人或其关联企业不得参与本项目的勘察、设计、监理、施工、材料供应等事务。在委托单位的指导监督下，代建单位会同委托单位按照国家、省、市、区的相关法律法规，对建设项目的施工、监理、材料设备及勘察、设计等与工程建设有关的服务实行招标采购。招投标全过程应按照区政府投资项目的相关规定纳入区政府监管。

招标相关费用单独计取并以总概算批复为限。招标方案需提前报委托人审核确认，招标文件中须规定投标报价上限，并在招标前应将招标文件报送区住建局备案，并抄报委托人，招标完成后将招标全过程资料（招标文件、招标方案、中标通知书等）提交至委托人存档。

（三）项目建设安全管理目标

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发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

（四）项目建设质量管理目标

本代建项目至少应取得 1 个省级及以上质量优良奖。

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。

（五）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。**如项目审定的本工程决算**

价超过本项目概算总价款时，以批复的本项目概算总价款作为本项目最终工程决算总价款，且超出部分的价款全部由代建人自行承担。

本工程工料机调差费用的计算和支付约定如下：竣工结算时一次性计算和支付【1、在调差费用支付前，若未包含调差费用的施工合同结算价大于概算批复的（建安费+保险费+弃土费+预备费），则取消调差；2、若包含调差费用的施工合同结算价大于概算批复（建安费+保险费+弃土费+预备费），则最终施工结算价以概算批复（建安费+保险费+弃土费+预备费）包干。】

最终结算价格以委托人委托第三方机构审定并经委托人确认的结果为准，项目按规定须提交深圳市龙华区财政评审中心评审的，则最终结算价以深圳市龙华区财政评审中心评审结论为准（若项目按规定须提交政府审计部门审计的，则最终结算价以政府审计部门审计结果为准）。

（六）环保管理目标

达到绿色建筑国家二星级及以上标准。优先使用绿色再生建材产品，达到国家海绵城市建设相关要求。

（七）反腐保廉目标

严格遵守国家和省区市有关反腐保廉规定。

（八）智慧工地管理目标

按《深圳建设工程安全文明施工标准》（SJG-46-2018）实施智慧工地系统（包括质量安全信息化监管、质量安全智能监管、视频监控、实名制管理、危险源监测、人员定位系统）。

（九）信息管理目标：代建人应对新改扩建项目采用 BIM 建筑信息模型技术进行管理，利用工程管理信息化系统 ，对项目的各项目标进行有效的控制。进行工程项目管理有关数据的搜集，记录，存储及过滤，把数据处理的结果提供给项目参与各方的管理成员，及时掌握项目的进展，并对项目进行跟踪和控制。

五、签约合同价

本项目合同签约价为人民币大写零元整（¥0）其中：

（一）代建管理费：人民币大写 零元整 （¥ 0）；

（二）奖励金：本项目不涉及奖励金；

（三）资金补贴：本项目不涉及资金补贴。

六、合同文件组成

1.本合同签订后，双方认可的补充协议；

2.协议书；

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（如有）；

7.中标通知书（如有）；

8.招标文件及补遗（如有）；

9.投标文件（如有）；

10.描述代建项目的技术性文件；

11.国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；

12.工程质量保修书；

13.双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或双方确认的会议纪要

14.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。上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

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。

七、其它

1 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。

2.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。

3.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。

S

4. 本合同经双方法定代表人或其委托代理人签名并加盖公章后生效。

5. 本合同正本一式 贰 份、副本一式 拾叁 份，均具有同等法律效力，当正本与副本内容不一致时，以正本为准。甲方执正本 壹 份、副本 捌 份，乙方执正本 壹 份、副本 伍 份。

甲方：深圳市龙华区建筑工务署（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签名）

统一社会信用代码：

地　址：深圳市龙华区梅龙大道 2283 号清湖行政服务中心 3 栋 4 楼

邮政编码：

法定代表人：白小宇

委托代理人：

电　话：

传　真：

电子信箱：

开户银行：

账　号：

乙方：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签名）

统一社会信用代码：91440300574793409E

地　址：深圳市南山区前湾一路 1 号 A 栋 201 室

邮政编码：

法定代表人：蒋慕川

法定代表人联系方式（务必填写用以发送履约评价结果）：

委托代理人：

电　话：

传　真：

电子信箱：

开户银行：

账　号：

合同签订时间：2022 年 11 月 8 日

（十六）大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）（项目代建）业绩证明文件

1、合同关键页

招标合同编号：_____

大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）（项目代建）合同

委 托 人：深圳市南山区环境保护和水务局

代 建 人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

订立日期：2019 年 3 月 21 日

建设项目代建合同

项目名称：大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）

项目委托人：深圳市南山区环境保护和水务局

项目代建人：华润置地城市运营管理（深圳）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

项目名称：大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）

项目总投资：总投资估算约 8.9 亿元，具体以图纸完成后报区发改局批复的概算金额为准。

建设地点：位于南山区大沙河

建设规模：为深入落实生态文明建设理念，大力推动深圳大学城赛艇文化，高标准建设大沙河河道生态景观，拟在大沙河建设 4 个调蓄池，1#、2#、4#调蓄池由项目委托人负责建设。其中，1#调蓄池服务范围主要为深南大道至滨海大道段大沙河西侧汇水区域，用地面积约 4842 平米，容积为 1.9 万立方米；2#调蓄池服务范围主要为留仙大道至深南大道段大沙河西侧汇水区域，用地面积约 15238 平米，容积为 6.1 万立方米；4#调蓄池服务范围主要为西丽水库溢洪道至留仙大道段大沙河西侧和丽水路东侧大沙河上游北侧汇水区域，用地面积约 10144 平米，容积为 4.1 万立方米。

项目投资匡算：89000 万元。

建设内容：包含但不限于 3 个调蓄池及其配套建筑、设备、公共服务设施等，代建范围最终以委托人确认为准。

建设标准：合格

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清理工作，以及相关拆迁纠纷的处理。

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。

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； 涉及砍伐、迁移现状树木时，须进行充分论证及必要的公示工作。

（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（委托方已经完成的除外），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。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

12、负责代建期内的安全管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）。

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）已包含在相关合同价内。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用已包含在相关合同价内：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、

影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市、南山区有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。代建人负责组织工程中间验收，对工程质量实行终身负责制。代建人无法按期完成代建任务时，委托人将向区住建局、市住建局、国资委、区政府等单位通报。

1、工期管理目标

从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以委托人确定的时间为准，要求 2019 年 12 月 31 日前完成主体工程，2020 年 4 月 15 日前具备通水条件，2020 年 12 月 31 日前项目通过竣工验收并交付使用，并按政府规定期限做好项目决算工作和负责验收后的保修期管理。

2、项目合同和招投标管理目标

本项目所涉及的所有合同和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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：贰仟叁佰柒拾伍万伍仟元整（人民币￥：2375.50 万元）。

结算价以发改概算批复总投资扣除勘察设计费和代建费为基数，按《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规[2018]7 号）进行计算。最终结算价以造价站质量复核价为准。

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. 委托代建协议书；

3. 合同补充条款；

4. 专用合同条款；

5. 通用合同条款；

6. 双方确认的会议纪要；

7. 建设监管方案；

8. 中标通知书；

9. 招标文件计描述代建项目的技术性文件；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。代建人选择总承包单位或专业工作单位必须按照《建设工程招标投标改革若干规定的通知》（深府[2015]73 号）的规定及相关法律、法规和规章。

十、合同订立地点：深圳市南山区

合同订立日期：2019 年 3 月 21 日

十一、本合同一式壹拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份，双方签署后生效。

（本页无正文）

委托人（盖章）：

深圳市南山区和环境保护和水务局

法定代表人（签字）：

或委托代理人（签字）：

地址：深圳市南山区环境大厦

电话：0755-26401663

传真：0755-26400701

开户银行：工商银行深圳分行

银行账号：4000020329200284427

代建人（盖章）：

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

法定代表人（签字）：

或委托代理人（签字）：蒋慕川

地址：南山区滨海大道 3001 号深圳湾体育中心三楼

电话：0755-22315284

传真：+86-755-86538040

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部

银行账号：44250100003400003179-0002

（十七）龙岗街道龙腾九年一贯制学校新建工程业绩证明文件

1、合同关键页

合同编号：XMDJHT20230621006

建设工程市场化代建合同

工程名称 ： 龙岗街道龙腾九年一贯制学校新建工程

工程地点 ： 龙岗区

委 托 人 ： 深圳市龙岗区建筑工务署

受 托 人 ： 华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

2022 年 7 月

第一部分　合同协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

受托人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标（或遴选）文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程项目代建事项协商一致，订立本协议。

一、项目概况

项目名称：龙岗街道龙腾九年一贯制学校新建工程

项目地点：龙岗区龙岗街道

项目总投资：54188 万元

项目规模及特征：龙岗街道龙腾九年一贯制学校龙岗街道吉祥路和爱南路交汇处北侧、规划圳埔路南侧、 龙岗河东侧，用地面积 32522.7 ㎡，总投资 54188 万元。学校办学规模为 72 班九年一贯制学校（3360 个学位），拟新建建筑面积 73227 ㎡，其中必配校舍用房 45939 ㎡、选配校舍用房及必配校舍公共空间 27288 ㎡（微格教室 182 ㎡、教职工活动用房 382 ㎡、教职工宿舍 3640 ㎡、风雨连廊 2000 ㎡、架空层 6720 ㎡、地下人防车库 及设备用房 14364 ㎡），设地下车位 207 个。

资金来源：政府投资 100%

二、项目代建工作范围及内容：

根据委托人提出的代建项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全文明等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交给建设单位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委托人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、施工、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，代建范围最终以委托人确认为准。

三、合同工期

服务期限：自代建合同生效之日起至代建范围内的项目决算完成

施工竣工时间：___/___年___/___月___/___日

项目移交日期：要求2024年7月31日前交付满足学校使用需求的教学楼工程

自签订合同至项目移交，总日历天数：_____/_____

四、代建管理目标

项目工期管理目标：本次招标工程项目自代建合同生效之日起至代建范围内的质量缺陷责任期结束且项目决算完成，由受托人承担全部工程建设管理工作。要求2024年7月31日前交付满足学校使用需求的教学楼工程。

受托人应按总工期要求制定各阶段进度目标计划，科学合理利用管理手段保证代建项目按总工期要求保质保量完成建设，力争合理缩短建设工期。

项目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、深圳市和龙岗区有关法律、法规、规章、规范性文件的规定，并接受委托人的监督。受托人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位，遵循委托人的招标定标规则，在发布招标公告前一个月向委托人提交代建项目招标计划书审核（包括拟招标的专业工程、标段划分、招标时间、委托方式等）；在发布招标公告前将招标文件、招标方案报委托人审核，待委托人审核后方可开展相关招标工作。在招标过程中，委托人有权参与受托人组织的定标会，受托人应接受委托人定标委员成员库中的专家参与组建评标委员会，保证在定标环节中，委托人定标委员成员占评标委员会总成员数的2/3及以上。

项目建设安全管理目标：（1）受托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，避免发生安全生产事故。

（2）受托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发生安全事故相应的法律责任。

（3）受托人应协助委托人控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

（4）委托人对代建项目实行安全文明检查制度，对现场未认真落实安全文明措施的行为视为受托人违约，受托人应承担违约责任，且受托人必须督促整改，并将整改结果报告委托人。

项目建设质量管理目标：（1）前期阶段的初步概算文件、咨询类报告等成果文件，应由受托人先行审核并出具各专业评审意见及回复反馈情况，再交由委托人审核通过。代建项目工程质量必须达到国家现行建筑工程质量验收规范的合格要求，争取创优。

（2）受托人在工程项目建设中必须建立完整的质量保证体系，内容包括质量控制目标、组织机构、检测程序、质量保证措施等。受托人应制订项目的投资、质量管理方案及相关标准，并建立健全的监督体系对工程质量进行监督检查，确保完成质量目标。委托人对代建项目实行工程质量第三方检查制度，受托人必须督促整改，并将整改结果报告委托人。

项目投资管理目标：项目建设应当坚持概算控制预算、预算控制决算的原则。

经批准的初步设计和投资概算即为代建项目最大工程费用，项目建设所需一切费用应以投资概算为限，不得超出。代建项目竣工决算审定金额超出投资概算的，以批复的本项目概算总价款作为本项目最终工程结算总价款，且超出部分的资金全部由受托人自行承担；如项目审定的本工程结算审定价或评审结果未超过项目概算总价款时，将以政府相关部门审定价或评审结果为准作为最终工程结算总价款。

项目环保管理目标：受托人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。不污染环境，尽量减少施工扰民、噪音污染等。

五、代建管理费

（1）合同价暂定为人民币（大写）：壹仟壹佰贰拾叁万贰仟玖佰圆 （RMB：1123.29万元）。代建管理费分基本酬金（占85%）、履约考核金（占15%）两部分。其中基本酬金RMB:954.7965万元，履约考核金RMB：168.4935万元。

（2）投标报价下浮率为 30 %

六、各方承诺

1. 委托人向受托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照约定的期限和方式支付代建管理费及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务；
2. 受托人向委托人承诺，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，并履行本合同所约定的全部义务。
3. 受托人向委托人承诺，受托人应该主动办理合同结算，受托人按照合同及委托人的有关要求编报结算，提交结算有关资料（包括但不限于成果文件、结算报价以及其他结算资料）并配合委托人完成结算审核及评审（审计）。若受托人不在规定时间报送结算，委托人可对受托人发催报书面通知，在通知规定期限内仍不报送结算的，或不配合委托人完成结算审核及评审（审计）的，委托人有权按已有资料或按已付款项办理结算及结算评审（审计），并对受托人进行履约处理及记录受托人不良行为。
4. 因受托人原因导致本合同工作不符合政府内部审计、巡查、评审等工作要求、对委托人造成影响、经济损失的，受托人按相关法律规定承担违约和赔偿责任，情节严重的，委托人有权解除合同。
5. 受托人向委托人承诺因受托人原因导致委托人被处罚、追责、信访、应诉的，由受托人承担委托人的损失，包括但不限于诉讼费、律师费以及委托人向第三方支付的赔偿款、向行政机关缴纳的罚款等相关费用。
6. 双方约定，受托人在履行本合同过程中，因违反合同约定所承担的违约金总额累计不超过合同价暂定价的□【5】%□【10】%■【15】%（根据项目情况选择）。
7. 双方约定，由于受托人原因造成的损失，受托人赔偿的限额不超过合同价暂定价的【1】倍。但本合同条款其它条款规定的补偿和由于任何一方故意违约而引起的索赔，不受该限额的限制。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序为：

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. 本合同第一部分的《合同协议书》；
3. 本合同第四部分的《补充条款》；
4. 本合同第三部分的《专用条款》；
5. 本合同第二部分的《通用条款》；

6. 招标文件及答疑补遗文件；

7. 招标投标文件；

8. 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

9. 双方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件为一个整体，应彼此对照理解。若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

八、合同份数

本合同一式 十六 份，委托人执 八 份，受托人执 八 份，具有同等法律效力。

九、合同生效

合同订立时间： 2023 年 6 月 30 日

合同订立地点： 深圳

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

委托人：（公章）	受托人：（公章）
住　　所：	住　　所：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
电　　话：	电　　话：
传　　真：	传　　真：
开 户 银 行：	开 户 银 行： 中国建设银行深圳分行营业部
账　　号：	账　　号： 44250100003400003179-001
邮 政 编 码：	邮 政 编 码：

第二部分　通用条款

1 词语定义、适用的法律法规、语言

（十八）红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程代建业绩证明文件

1、合同关键页

红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程代建合同

工程名称：红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程

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：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

合同协议书

委托人(全称)：深圳市罗湖区城市管理和综合执法局

代建人(全称)：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《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条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，委托人和代建人就本建设工程代建事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

项目名称：红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程全过程代建。

建设地点：深圳罗湖区清水河街道。

项目负责人：潘名松 ；工程负责人：乔亚斌 ；前期负责人：邢鹏 ；规划设计管理人员：陈传 ；财务管理人员：谢梦华 ；报批报建管理人员：李威 ；造价控制管理人员：赖潮榕 ；采购招标管理人员：陈长怀 ；质量管理人员：梁晓峰 ；安全管理人员：姚跃生 ；用地协调专员：李量 ；资料管理人员：饶宏月 。

项目投资：根据项目建议书批复，项目投资估算为36696.65 万元，其中建筑安装工程费用 31195.30 万元，工程建设其他费用 2783.08 万元，预备费2718.27 万

元。最终投资估算以概算批复为准。

代建内容：包括但不限于：1.负责接收委托单位移交的全部前期工作成果，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、各阶段的设计方案、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、水务、消防、路口等申报手续；3.负责组织监理外的工程勘察、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，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.负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，对工程建设实行全过程管理；5.负责代建期内的安全管理，负责组织工程中间验收，对工质量及安全负主体责任，实行终身负责制；6.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；7.设计变更、现场签证报委托单位确认后组织实施，按照合同约定，对工程投资控制和进度安排负责；工程完工后，负责组织工程验收；8.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，每月支付工程款项，向委托单位报

送工程进度和资金使用情况；9.代持建设工程质量保证金，由银行监管，在缺陷责任期内行使建设单位的相关权责；10.负责编制项目工程结算、竣工决算报告，报委托单位审核确认后，完成项目工程结算、决算审核和竣工财务决算批复等申报工作；11.负责将项目竣工及有关工程资料整理汇编移交，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；12.负责管理各类承包合同，履行合同约定的权利义务；13.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；14.负责与街道办、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；15.负责组织施工单位落实工程建设领域劳务用工实名制、推行人工费与其他工程款分账制，及时处理相关劳务纠纷；16.代建合同约定的其他事项。

代建人不能拒绝执行完成全过程代建工作而需执行的可能遗漏的工作，委托人保留调整招标范围的权利，代建人不得提出异议。作为有经验的代建人，应该预见为完成本项目所需的一切工作内容和风险。 。

二、组成合同的文件

除专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

（1）中标通知书；

（2）投标函及投标函附录；

（3）补充条款

（4）专用合同条款；

（5）代建合同附件

（6）通用合同条款；

（7）描述代建项目的书面文件；

（8）代建服务费清单；

（9）代建项目管理方案；

（10）代建项目实施计划；

（11）其他合同文件。

三、合同价款

合同暂定价（中标价）：人民币（大写）壹仟壹佰万捌仟玖佰玖拾伍元整（￥）11008995.00 元。

计价依据：按照区发展改革局项目建议书批复的投资估算为计费基数，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（合同暂定价）。

计算过程：《红岗公园改造提升及周边生态廊桥（中、西廊桥）建设工程项目建议书》项目投资匡算为 36696.65 万元，按《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，即项目总概算 5 亿元及以下为 3%，代建管理费为 36696.65 万元×3%=1100.8995 万元。因本项

目不设置奖励金，代建费用按代建管理费计取。

四、代建项目管理范围和内容（结合实际进行选择和修改）

☑ 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

1）负责编制项目可行性研究报告、设计、概算、预算、保证最大工程费用报告、投资计划等与项目投资相关的审批事项成果，并报委托单位确认。

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（已委托街道办等其他单位办理的除外）。

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。负责组织本项目勘察、设计等其他服务类的招标工作（委托方已经完成的除外），选定勘察、设计等其他服务类中标单位并与中标单位签订合同，负责本项目的勘察、设计等管理工作。

4）负责办理选址意见书、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；负责办理环境影响评价、地质灾害评估、交通专项规划研究、绿色建筑咨询、节能评估、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。

(2)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，以及向质安站申办工程质量监督管理手续。若项目需要委托第三方监督安全质量时，代建人应委托具有相应资质的服务单位。

6）负责本项目的施工图编制及预算（分项预算、单项工程预算）编制等工作，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（委托方已经完成的除外），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，负责本项目的施工、监理、造价咨询管理工作。

7）负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，并对建设项目的投资、进度、质量、安全等工作进行全过程管理。

8）负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

(3)项目实施阶段

9）负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10）负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人审批。计划和大纲必须详细列明下列内容：

①拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全主任、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历、资质证书，并将相关人员身份证明

材料报送委托人；

②项目资金使用计划及进度计划；

③项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

④对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11）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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款；负责审核并跟踪落实工人工资发放情况。

12）对代建期内建设项目的投资、进度、质量、安全等工作实行全过程管理。

13）负责组织工程中间各项验收，提供和组织足够的工程质量控制和检测人员，检查和控制工程施工质量，产生的费用根据相应的专业服务合同进行支付，对工程质量实行终身责任制。

14）依照国家、深圳市及罗湖区有关政府投资项目管理程序对工程变更事务（含工程变更的提出、审批和实施等）进行管理。

15）严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项

目如期竣工验收并交付使用。

(4)项目竣工验收和总结评价阶段

16)项目完工达到竣工条件时，负责组织工程竣工验收，对工程质量实行终身责任制。

17）负责组织编制项目工程结算报告，报委托人及政府相关职能部门审核。

18）负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19）负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府相关职能部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复工作。

20）负责项目竣工验收移交后的保修管理工作并承担相应的保修管理责任（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）。

21）协助委托人开展代建项目后评价工作。

(5)产权办理

22）负责按深圳市有关规定提交产权办理资料并以委托人名义完成项目产权初始登记的办理工作（项目产权初始登记在委托人名下）。

(6)税费缴纳

23）按国家相关规定缴纳质监、安监、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税等有关费用,费用计入建设资金（代建人自行承担的税费除外）。

(7)其他工作

24）根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

①迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

②对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

③向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

④为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

25）本协议约定及依照国家及深圳市有关规定应由代建人负责的其它工作。

26）经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

27）委托人的合同义务严格限于本合同第一部分通用合同条款第二章“委托人权利和义务”明确约定的合同义务。除此之外，因本代建项目产生的，以及基于本代建合同产生的，以及为完成本代建项目所必须但未在本协议明确列明的工作由委托人和代建人另行协商完成。

五、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人确认知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。代建人负责组织工程中间验收及竣工验收，对工程质量实行终身责任制。

（1）投资控制目标：

保证最大工程费用：人民币（大写）以总概算批复的建筑安装工程费用为准（￥）以总概算批复的建筑安装工程费用为准，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。

项目总决算超出总概算的，超出部分全部由代建人承担但因国家政策、法规调整、地质条件、不可抗力等客观因素造成项目总决算超出总概算的，超出部分无需代建人承担。

（2）工程质量标准：

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。

（3）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，因代建人管理不当发生的安全事故，代建人和相关专业单位共同承担相应责任。

代建人应严格审核专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

（4）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、省、市、区有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有相应资质的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目管理相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

委托人对代建人选择总包以及其他专业工作单位的遴选有要求的，代建人应当遵守。

代建人按照本合同约定选定总包及其他专业工作单位，负责工程合同的洽谈与签订工作，对工程建设实行全过程管理。

代建人开展与代建项目相关的勘察、设计等各类服务事项时，应参照国家、省、市相关取费标准计取服务费，国家、省、市相关取费标准有约定浮动幅度的，按浮动值的下限执行，未约定浮动幅度的，原则上至少下浮 20%；国家、省、市未发布相关取费标准的，由合同双方协商约定，且原则上至少下浮 20%。

代建人以公开招标的方式选定总包或其他专业工作单位，应将招标方案、招标控制价报送委托人备案，并接受委托人的有关咨询和建议。

（5）代建项目环保管理目标：

达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》结合项目实际提出绿建等级要求及标准，优先使用绿色再生建材产品。

（6）反腐保廉目标：

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

（7）其他管理目标：__/____。

六、承诺

1.代建人承诺按合同约定承担工程的建设管理及缺陷修

复。

2.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。代建人知悉本合同的经费由政府拨款，同意如因政策影响，拨款未能及时到位，委托人不构成违约，代建人不得以此为由而不履行本合同约定之义务。

七、代建期限

（1）代建人前期代建管理计划开始时间：以合同签定当天起算；计划完成时间：2023 年 10 月 30 日（完成施工招标）；

（2）代建人建设实施计划开始时间：2023 年 10 月 31 日；计划项目移交时间：2025 年 6 月 30 日（计划工程竣工时间）；

（3）完工后 6 个月内（2025 年 12 月 31 日前，计划完成决算时间）完成移交及审计结算、决算工作。

（4）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。

（5）如遇征地拆迁、规划调整、政策调整及其他不可抗力因素导致项目工期延误，经委托人同意后，工期相应顺延，不另行支付其它费用，投标人对项目风险应综合考虑在内；

注：最终项目建设周期以概算批复的建设周期为准，代建人可根据概算批复的建设周期分解各阶段工期目标，报委托人同意后实施。

八、合同订立与生效

1.本合同一式捌份，合同双方各执肆份，均具有同等法律效力。

2.订立地点：深圳市罗湖区文锦中路1008号罗湖管理中心大厦14楼。

3.委托人和代建人约定本合同自双方签字、盖章后成立。

4.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

法定代表人或委托代理人（签字）：

经 办 人：刘家昭

电话：25666545

开户银行：/

账号：/

代建人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司(盖章)

统一社会信用代码：91440300574793409E

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

邮政编码：518000

法定代表人或委托代理人（签字）：

经 办 人：董明昊

电话：18923437303

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行

账号：44250100003400003179

签订日期：2023 年 6 月 9 日

签订地点：深圳市罗湖区

（十九）罗湖区文化馆新建工程全过程代建业绩证明文件

1、合同关键页

罗湖区文化馆新建工程

全过程代建合同

工程名称：罗湖区文化馆新建工程

工程地点：深圳市罗湖区

委 托 人：深圳市罗湖区建筑工务署

代 建 人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

合同协议书

项目名称：罗湖区文化馆新建工程全过程代建

建设地点：深圳市罗湖区

项目投资：估算为 89614.72 万元（以区发展改革局批准的总概算为准）。

代建内容：按照《深圳市罗湖区政府投资代建制管理办法》、《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项目全过程的组织管理工作，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、产权登记及资产移交、缺陷责任期内的全部工程建设管理工作，主要内容包括但不限于：项目代建范围内必须办理的各类审批、核准或备案手续、采购、施工进场协调、施工、工程中间验收和竣工验收、交付、结算审核、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人要求承办的其他工作。具体包括：1、负责接收委托人移交的全部前期工作成果,负责编制及报送代建项目相关报建报批文件,主要包括可行性研究报告、各阶段的设计方案、概算、保证最大工程费用报告、工程预算、施工许可、临时用地审批、临时占用绿化审批等。2、负责办理项目实施过程中有关规划、建设、国土资源、环保、水务、消防等申报手续;3、负责组织除监理外的工程勘察、设计、造价、咨询、施工和设备材料采购等招标工作和协助开展标后评估工作,招标文件挂网前应报委托人予以确认;4、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作,对于全过程代建

项目,对工程建设实行全过程管理;5、负责代建期内的安全管理,负责组织工程中间验收,对工程质量及安全负主体责任,实行终身负责制;6、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;7、设计变更、现场签证报委托人确认后组织实施,按照合同约定,对工程投资控制和进度安排负责;工程完工后,负责组织工程验收;8、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,每月支付工程款项,向委托人报送工程进度和资金使用情况;9、代持建设工程质量保证金,由银行监管,在缺陷责任期内行使建设单位的相关权责;10、负责编制项目工程结算、竣工决算报告,报委托人审核确认后,完成项目工程结算、决算和竣工财务决算批复等申报工作;11、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;12、对项目参建单位进行履约评价,协助开展代建项目后评价工作;13、合同约定的其他事项。根据《深圳市罗湖区政府投资代建制管理办法》第十八条：涉及代建项目相关的审批手续，对于工程施工许可至财务决算结算的审批手续，由代建人根据代建合同和委托人的授权委托书直接到各职能部门办理。

深圳市罗湖区建筑工务署（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施罗湖区文化馆新建工程全过程代建（项目名称），已接受华润置地城市运营管理（深圳）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. 除专用条款另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

（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）捌佰叁拾柒万肆仟捌佰元整（¥）837.48万元（含税）。

计价依据：暂按照区发展改革局项目建议书批复的项目投资估算（不含代建费）为计费基数，根据《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建【2016】504号）中项目建设管理费总额控制数费率表计算，以区发改局概算批复的代建费为准。

计算过程：代建费暂定为540+（87185.09-50000）*0.8%×（1-0%）=837.48万元。

3. 项目负责人：石毅文；专业负责人杨超。

4.代建项目管理范围和内容（结合实际进行选择和修改）

☑ 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

1）负责编制项目可行性研究报告、设计、概算、预算、保证最大工程费用报告、投资计划等与项目投资相关的审批事项成果，并报委托人确认。

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（已委托街道办等其他单位办理的除外）。

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。负责组织本项目勘察、设计等其他服务类的招标工作（委托方已经完成的除外），选定勘察、设计等其他服务类中标单位并与中标单位签订合同，负责本项目的勘察、设计等管理工作。

4）负责办理选址意见书、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；负责办理环境影响评价、地质灾害评估、交通专项规划研究、绿色建筑咨询、节能评估、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。

(2)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，以及向质安站申办工程质量监督管理手续。若项目需要委托第三方监督安全质量时，代建人应委托具有相应资质的服务单位。

6）负责本项目的施工图编制及预算（分项预算、单项工程预算）编制等工作，组织本项目施工、重要设备材料采购、造价咨询等的招标工作（委托方已经完成的除外），选定施工、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，负责本项目的施工、造价咨询管理工作。

7）负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，并对建设项目的投资、进度、质量、安全等工作进行全过程管理。

8）负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

(3)项目实施阶段

9）负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10）负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人审批。计划和大纲必须详细列明下列内容：

①拟选派项目工作组管理人员(包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全主任、造价工程师和资料员等)的姓名、学历、工作经历、资质证书，并将相关人员身份证明材料报送委托人；

②项目资金使用计划及进度计划；

③项目建设期间的造价控制(包括项目重大调整或变更的报批程序)；

④对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11）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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和

资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款；负责审核并跟踪落实工人工资发放情况。

12）对代建期内建设项目的投资、进度、质量、安全等工作实行全过程管理。

13）负责组织工程中间各项验收，提供和组织足够的工程质量控制和检测人员，检查和控制工程施工质量，产生的费用根据相应的专业服务合同进行支付，对工程质量实行终身责任制。

14）依照国家、深圳市及罗湖区有关政府投资项目管理程序对工程变更事务(含工程变更的提出、审批和实施等)进行管理。

15）严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

(4)项目竣工验收和总结评价阶段

16）项目完工达到竣工条件时，负责组织工程竣工验收，对工程质量实行终身责任制。

17）负责组织编制项目工程结算报告，报委托人及政府相关职能部门审核。

18）负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19）负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府相关职能部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复工作。

20）负责项目竣工验收移交后的保修管理工作并承担相应的

保修管理责任（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）。

21）协助委托人开展代建项目后评价工作。

(5)产权办理

22)负责按深圳市有关规定提交产权办理资料并以委托人名义完成项目产权初始登记的办理工作(项目产权初始登记在委托人名下)。

(6)税费缴纳

23)按国家相关规定缴纳质监、安监、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税等有关费用,费用计入建设资金（代建人自行承担的税费除外)。

(7)其他工作

24）根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

①迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

②对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

③向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

④为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

25)本协议约定及依照国家及深圳市有关规定应由代建人负责的其它工作。

26）经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

27）委托人的合同义务严格限于本合同第一部分通用合同条款第二章“委托人权利和义务”明确约定的合同义务。除此之外，因本代建项目产生的，以及基于本代建合同产生的，以及为完成本代建项目所必须但未在本协议明确列明的工作由委托人和代建人另行协商完成。

5. 代建费用

本项目代建费用：暂定人民币（大写）__捌佰叁拾柒万肆仟捌佰元整__（¥）__837.48万元（含税）__

取费依据及计算过程如下：（1）暂按照区发展改革局项目建议书批复的项目投资估算（不含代建费）为计费基数，根据《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建【2016】504号）中项目建设管理费总额控制数费率表计算，以区发改局概算批复的代建费为准。（2）本项目代建费最终以区政府指定的决算审核部门审定为准。（3）在项目建设期间内无论发生任何事件和风险，代建人均无权要求增加代建管理费。代建人在投标报价时应充分考虑建设期间可能发生的导致建设费用增加的一切可预见及不可预见的风险，代建人自愿承担前述风险。（4）代建管理费以最终审核部门审定的代建管理费为准，一经确定，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。因政府或委托人原因导致项目投资及主要建设内容和规模较原批复的范围减少20%以上的，代建管理费根据总投资额基数和费率作相应调整。（5）本项目不设置奖励

金。

6. 代建项目管理目标：

本项目系政府投资项目，代建人确认知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。代建人负责组织工程中间验收及竣工验收，对工程质量实行终身责任制。

（1）投资控制目标：

保证最大工程费用：暂定人民币（大写）柒亿零柒佰捌拾贰万零壹佰元整（¥）70782.01 万元（最终以双方签订的保证最大工程费用协议书内金额为准），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。

项目总决算超出总概算的，超出部分全部由代建人承担但因国家政策、法规调整、地质条件、不可抗力等客观因素造成项目总决算超出总概算的，超出部分无需代建人承担。

（2）工程质量标准：

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。

（3）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。

代建人负责代建期内的安全管理，负责组织工程中间验收，对工程质量及安全负主体责任，实行终身负责制。

代建人应严格审核专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

（4）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、省、市、区有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有相应资质的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目管理相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

委托人对代建人选择总包以及其他专业工作单位的遴选有

要求的，代建人应当遵守。

代建人按照本合同约定选定总包及其他专业工作单位后，负责工程合同的洽谈与签订工作，对工程建设实行全过程管理。

代建人开展与代建项目相关的勘察、设计等各类服务事项时，应参照国家、省、市相关取费标准计取服务费，国家、省、市相关取费标准有约定浮动幅度的，按浮动值的下限执行，未约定浮动幅度的，原则上至少下浮 20%；国家、省、市未发布相关取费标准的，由合同双方协商约定，且原则上至少下浮 20%。

代建人以公开招标的方式选定总包或其他专业工作单位，应将招标方案、招标控制价报送委托人备案，并接受委托人的有关咨询和建议。

（5）代建项目环保管理目标：

达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》**结合项目实际提出绿建等级要求**及标准，优先使用绿色再生建材产品。

（6）反腐保廉目标：

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

（7）其他管理目标：标杆奖项基本目标：广东省建设工程优质奖；拔高目标：国家优质工程奖、中国建设工程鲁班奖。

7. 代建人承诺按合同约定承担工程的建设管理及缺陷修复。

8. 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。

9.代建期限

（1）代建人前期代建管理计划开始时间：2023 年 12 月；计

划完成时间：2024 年 12 月；

（2）代建人建设实施计划开始时间：2024 年 12 月；计划项目移交时间：2027 年 12 月；

（3）完工后 6 个月内完成移交及审计结算、决算工作。

（4）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。

（5）如遇征地拆迁、规划调整等问题，经委托人同意后，工期相应顺延。

10. 本协议书一式捌份，合同双方各执肆份。

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。

（本页无正文，为合同签署页）

委托人：深圳市罗湖区建筑工务署

（盖章）

统一社会信用代码：12440303786580149L

地址：深圳市罗湖区东门街道深南东路2028号罗湖商务中心9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：

电话：

开户银行：

账号：

代建人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司(盖章)

统一社会信用代码：91440300574793409E

地址：深圳市前海合作区前湾一路1号A栋201室

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：杨超

电话：13316982289

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行

账号：44250100003400003179

签订日期：2024年 2月 18日

签订地点：深圳市罗湖区

（二十）南华村中心学校建设工程（代建）业绩证明文件

1、合同关键页

福田区政府投资建设项目市场化代建合同

工　程　名　称：南华村中心学校建设工程（代建）

工　程　地　点：深圳市福田区

合　同　编　号：

委　　托　　人：深圳市福田区建筑工务署

代　　建　　人：华润置地城市运营管理(深圳)有限公司

签　订　日　期：二〇二四年 4 月 16 日

合同协议书

项目名称：南华村中心学校建设工程（代建）。

建设地点：深圳市福田区滨河大道与爱华南路交汇处西南侧 。

项目投资： 85580 万元 。（以区发展改革局批准的总概算为准）。

代建内容： 项目实施阶段的设计管理，项目和子项目的招标管理、工程采购管理（含造价）、监理管理、施工管理、工程款支付管理、竣工结算和竣工验收管理等，并对工程项目进行质量、安全、进度、投资、合同、信息等管理和控制，直至办理竣工验收手续和竣工决算、资产移交使用单位和保修期满等实施过程的建设管理工作；项目的施工等报建手续办理和与项目建设政府行政主管部门的衔接报批手续，周边关系的协调等，办理预算、结算财政评审，整理汇编移交有关项目资料等，整个建设过程协助招标人完成造价控制，确保工程项目顺利推进。 。

深圳市福田区建筑工务署 （委托人名称，以下简称“委托人”）为实施 南华村中心学校建设工程（代建） （项目名称），已接受 华润置地城市运营管理(深圳)有限公司 （代建人名称，以下简称“代建人”）对该项目代建投标。委托人和代建人共同达成如下协议。

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

（1）中标通知书；

（2）投标函及投标函附录；

（3）专用合同条款；

（4）通用合同条款；

（5）描述代建项目的书面文件；

（6）代建管理费清单；

（7）代建项目建议书；

（8）代建项目实施计划；

（9）其他合同文件。

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

3. 合同价格：暂定人民币（大写） 捌佰壹拾捌万零捌佰捌拾捌元（¥ 8180888 ），暂按总投资（大写） 捌亿伍仟伍佰捌拾万元整（¥ 855800000 ）作为计费基数。最终代建管理费以区发展改革局批复项目总概算为计费基数计算。采取招标方式选取代建单位的，以招标文件中确定的代建管理费计取方式为准（计费标准按照《福田区政府投资建设项目市场化代建管理办法》的规定执行）。

4. 首席责任人： 陈志军 ；勘察主要责任人： 王生麟 ；设计主要责任人： 杨帅 ；造价主要责任人： 朱伟伟 ；采购主要责任人： 金义贺 ；施工监理主要责任人: 周祎 。

5. 代建项目管理目标：

（1）投资估算金额：人民币（大写） 捌亿伍仟伍佰捌拾万元整（¥ 855800000 ），概算不得超过此金额的 / %。代建人应在项目总概算批复后的 30 天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额不得超过总概算。委托人审核确认保证最大工程费用报告后，委托人和代建人共同签订保证最大工程费用协议，保证最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

（2）代建工期目标： 2026 年 7 月 31 日前完成竣工验收 。

（3）工程质量标准：　满足国家、行业及地方建设工程验收合格标准，符合委托人标准的合格工程，确保获得市级及省级建设工程优质奖，力争获得国家级建筑工程奖　　。

（4）安全管理目标：　全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，需取得深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地　　。

（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。代建单位应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除《福田区政府投资建设项目代建制管理办法（试行）》规定允许代建方自行选择专业工作单位外，代建单位应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位，不得转包，否则造成后果由代建单位负全责。法律法规另有规定的，从其规定。并且严格控制在概算批复范围内　　。

（6）代建项目环保管理目标达到《中华人民共和国国家标准-绿色建筑评价标准 GB/T50378-2019》绿建二星标准，应按照绿色建筑等级进行设计及施工图审查，优先使用绿色再生建材产品。

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

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

性文件的规定。代建单位同时具备包括投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等全过程工程咨询能力的，可直接实行全过程工程咨询服务；代建单位不具备全过程咨询能力的，按照合同约定或经委托人同意，可将自有资质证书许可范围外的咨询业务依法依规择优委托给具有相应资质或能力的单位，并对被委托人的委托业务负总责。

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

④代建项目环保管理目标和标准：达到《中华人民共和国国家标准-绿色建筑评价标准 GB/T50378-2019》绿建二星标准，应按照绿色建筑等级进行设计及施工图审查，优先使用绿色再生建材产品。具备条件后，应及时向建设主管部门申报绿色建筑设计阶段标识认证。项目竣工后，应及时向建设主管部门申报绿色建筑建成评价。应按照国家和地方相关设计标准、规范和规定要求配套建设海绵设施，海绵城市建设目标应满足相关部门批准文件要求。海绵设施应与主体工程同时规划、同时设计、同时施工、同时使用。

⑤工期管理目标：本项目计划于 2024 年 5 月 1 日前开工建设，工期从 2024 年 5 月 1 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 821 日历

天。

⑥反腐保廉目标：严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

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

7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建人支付合同价款。

8. 代建期限

（1）代建项目前期阶段计划开始时间：2023 年 9 月 13 日；计划完成时间：2024 年 4 月 30 日；

（2）代建人建设实施阶段计划开始时间：2024 年 5 月 1 日；计划完成项目工程移交时间：2026 年 7 月 31 日；

（3）代建人计划完成项目资产移交时间：2027 年 12 月 30 日

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

9. 本协议书一式 8 份，合同双方各执 4 份。

10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。

委托人：深圳市福田区建筑工务署　　代建人：华润置地城市运营管理(深圳)有限公司

（公章） 法定代表人/委托代理人：徐钢	（公章） 法定代表人/委托代理人：方朋
（签字） 2024年4月16日	（签字） 2024年4月16日

第一节　通用合同条款

1. 总则

1.1 词语定义

通用合同条款、专用合同条款中的下列词语应具有本款所赋予的含义。

1.1.1 合同

1.1.1.1 合同文件（或称合同）：指合同协议书、中标通知书、投标函及投标函附录、专用合同条款、通用合同条款、代建管理费清单、代建项目建议书，以及其他构成合同组成部分的文件。

1.1.1.2 合同协议书：指第 1.5 款所指的合同协议书。

1.1.1.3 中标通知书：指委托人通知代建人中标的函件。中标通知书随附的澄清、说明、补正事项纪要等，是中标通知书的组成部分。

1.1.1.4 投标函：指构成合同文件组成部分的由代建人填写并签署的投标函。

（二十一）十五运会南山赛区场馆改造提升工程代建业绩证明文件

1、合同关键页

NSWB

合同编号：2024F227012

正本

深圳市南山区建筑工务署
建设工程代建合同

工程名称：十五运会南山赛区场馆改造提升工程

合同名称：十五运会南山赛区场馆改造提升工程代建

委 托 人：深圳市南山区建筑工务署

代 建 人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

第一部分　合同协议书

委托人（甲方）：深圳市南山区建筑工务署

代建人（乙方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招投标管理条例》、深圳市发展和改革委员会关于印发《深圳市级政府投资项目市场化代建试点实施方案的通知》（深发改〔2018〕861号）、《南山区政府投资项目代建制管理办法》等相关法律、法规规定，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，采用☑公开招标□直接委托方式确定乙方为本合同项目的代建单位，经委托人、代建人双方协商同意，签订本合同。

一、工程概况及基本要求

1、工程名称：十五运会南山赛区场馆改造提升工程

2、工程地点：深圳市南山区

3、工程投资额：62255万元，具体以南山区发改局批复概算金额为准。

4、工程规模及特征：本项目建设总投资匡算为62255万元，其中建安费用为49964万元，工程建设其他费用为6137万元，预备费为4488万元，开办配置费1666万元。最终以发改概算批复为准。项目暂划分为两个标段：一标段为深圳湾体育中心，建安工程费暂估为41608.23万元；二标段为南山文体中心，建安工程费暂估为8355.9万元。一标段拟对深圳湾体育中心进行改造提升，项目建设内容及规模包含：外立面及围护结构、体育馆、体育场、其他配套设施工程及广场景观等。二标段拟对南山文体中心进行改造提升，项目建设内容及规模包含：外立面及围护结构、体育馆、其他配套设施及广场景观等。 代建项目规模最终以委托人确认为准。

5、资金来源：政府投资100%。

6、代建期限：从项目立项后开始，至项目通过竣工验收并完成项目移交及结（决）算审计，且缺陷责任期满，本工程缺陷责任期为自工程通过竣工验收之日起两年。在上述期限内代建人对本项目实行全过程管理，委托人实行全过程监督。

7、工程质量标准：　合格。

8、房屋建筑工程绿色建筑等级要求：不低于国家绿色建筑二星级；本代建项目需达到的绿色建筑星级标准以政府批准文件为准。

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编制、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（含初步设计概算编制），完成相关的报批手续。(代建项目立项由政府相关部门完成；上述工作若本代建项目不涉及或委托人已经完成，则代建人无需负责组织实施。)

（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（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； 涉及砍伐、迁移现状树木时，须进行充分论证及必要的公示工作。（上述手续若本代建项目不涉及则代建人无需办理）

（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、监理等管理工作。（造价咨询由委托人负责）

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）选派项目部管理人员（包括项目首席责任人（项目负责人）、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、职务、职称、学历、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送委托人备案；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付给委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内的安全管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。所有变更申请均应报委托人审批；未经委托人批准的，变更不予认可；其中涉及项目使用功能调整的变更应报使用单位审批。涉及超计划投资变更的，代建人应报请委托人书面审批，委托人按照《南山区政府投资项目管理办法》的相关规定完成概算调整审批程序后，方可实施。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、代建人负责组织代建项目的专项验收及竣工验收，负责及时开展代建项目结（决）算和竣工财务决算，并及时提交委托人审核确认，协助委托人向相关部门进行申报。

17、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编按规定移交委托人、使用单位及档案部门等，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

18、负责编制项目竣工决算报告，报委托人汇总和审核，并协助委托人报政府审计部门或区造价站完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报、审核或复核工作；配合委托人及时

办理入库纳统，按时上报数据。

19、负责项目竣工验收移交至缺陷责任期满之间的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并对工程质量实行终身负责制。

20、协助委托人开展代建项目后评价工作。

21、配合包括委托人、相关职能部门等开展的监督检查工作，对于相关单位提出的问题，应及时组织相关责任方进行整改。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下）。（若本代建项目不涉及则代建人无需办理）

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳散装水泥保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

25、根据《关于加强我市城建档案管理工作的通知》（深建规[2022]2 号）规定，组织各参建单位按照本合同第五十八条的约定移交档案。若未能按照本合同约定时间移交档案，代建人应作为牵头单位提供情况说明以及适当延长移交档案时间的申请；否则视为代建人违约，应承担违约责任。

26、代建人负责监督施工总承包单位落实开设本项目农民工工资专用账户、工资保证金账户（可以采用银行保函形式）、建设资金监管账户，委托人在项目实施过程中有权随时监管项目资金使用情况。

27、本合同约定及依照国家、广东省及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

28、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建人承诺

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担的责任及所应履行的义务，并做出如下承诺：

（1）承诺具有与项目相适应的全过程项目管理能力与经验，包括但不限于：能够提出详细、先进、可行的项目管理方案，能够采用建筑信息模型（BIM）等新型建设管理技术提高项目管理水平；

（2）承诺具有与项目相适应的专业力量，按照投标文件承诺或委托人要求及项目实际情况配备组织机构人员。原则上总投资 10 亿元（含，最终以概算批复总投资为准）以上项目，配备人员不得少于 12 人；总投资 5 亿元（含）至 10 亿元项目配备人员不得少于 10 人；总投资 2 亿元（含）至 5 亿元项目配备人员不得少于 8 人；总投资 2 亿元以下项目配备人员不得少于 6 人；

承诺确保驻场管理人员数量和管理能力与项目建设规模匹配。保证驻场人员数量不少于配备人员数量的 50%，保证施工经理和技术负责人为驻场人员且未经审批不得兼任其他项目（若兼任其他项目，需经发包人审批同意且最多只能兼任 2 个项目），保证驻场人员出勤率符合合同规定。若代建人根据项目实际情况调整驻场人员数量时，应向委托人提交申请，经委托人审批同意方可调整。

承诺项目首席责任人（项目负责人）持有工程建设类注册执业资格或高级工程师职称，拥有相应的项目管理能力，熟悉相关法律法规以及具有丰富的同类工程建设管理经验(业绩)。

代建人的组织机构人员配备表如下：

序号	职务	姓名	职称	学历	主要简历及承担过的项目
1	首席责任人 （项目负责人）	蔡华海	高级工程师		1、福田区华富村东、西区旧住宅区改造项目，总占地约 13.9 万㎡，拟建建筑面积约 100 万平方米，12 栋超高层回迁住宅，21 班幼儿园；54 班九年一贯制学校；3 栋超高层人才房，1 栋超高层人才公寓，1 栋 310 米超高层办公楼从事项目管理工作。 2、福田区妇儿医院三级甲等医院，总用地面积 17346 平方米，总建筑面积 142628 平方米。项目局部 4 层地下室（含人防），地上 19 层从事项目管理工作。 3、深圳三九医院定位高端品牌医院。项目原有用地规模为建筑面积约 13938.4 平方米，总建筑面积为 63645 平方米，地下两层，地上 27 层从事项目管理工作。

					4、成都都江堰万达文化旅游城，商圈及住宅机电项目实施，建筑面积约 70 万平方米。从事项目施工管理工作。 5、园山街道森林防火通道建设工程，项目规模及特征：项且位于园山街道，全线总长 40.11km,其中新建森林防火道路总长 24.27km,现状提升森林防火道路总长 15.84km。 6、深圳大运中心室外景观品质提升工程，建设内容主要包括道路铺装、建构筑物、城市家具、基础设施提升、植物绿化品质提升及 6 个节点场景打造。项目用地面积为 22.25 万㎡，其中项目提升面积为 10.15 万㎡。 7、中审大厦外墙维修改造项目位于深圳市福田区北环大道 7003 号，改造面约为 12000 ㎡，其中塔楼面积约 7000 ㎡，裙楼约 5000 ㎡，地下二层，地上 21 层。
2	施工经理	白健	中级工程师	本科	一、机电工程管理（给排水、暖通、蒸汽、燃气专业） 医疗专项工程管理（洁净<装修、洁净空调、电气、自控>、防辐射与磁屏蔽、纯水、实验室、医用气体、污废水处理工艺） 1、2021 年 03 月至今住院楼、医技楼、锅炉房 2、2021 年 03 月至 2021 年 07 月（消防验收日期）行政宿舍楼 3、2020 年 08 月至 2021 年 01 月（竣工验收日期）感染楼 4、2018 年 04 月至 2018 年 12 月（竣工验收日期）国际诊疗中心、污水处理站，全过程参与，含施工、验收、交付、维保、结算 二、工程招标 1、2019 年至 2021 年机电工程、洁净工程、实验室工程、医用气体工程、物流系统工程招标 三、设计管理、机电顾问 1、2017 年至 2018 年阳朔华美达安可酒店、云南怒江希尔顿花园酒店、沈阳万科春河里万豪 AC 酒店 2、2016 年至 2017 年龙华红山地铁站 6979 商业中心·综合体、兴盛国际项目（鞍山希尔顿逸林酒店）、厦门百琪万怡酒店、泰州万怡酒店 3、2013 年至 2016 年百捷中央公园·综合体、成都海伦堡花园商业 四、给排水设计、专业负责人 1、2010 年至 2013 年龙岗区中心医院门诊综合楼、龙岗区

					人民法院、龙岗区中心医院核医学楼、山东烟草集团雪野湖莲花酒店
3	技术负责人	潘鸿岭	中级工程师	本科	1、党建公园，2019年7月1日开放； 2、西丽生态公园，2020年5月1日开放； 3、2020年12月，成功举办东莞中心公园国际竞赛及品质东莞第一期论坛“与城市共生”； 4、2021年7月，大沙河生态长廊大学城段短时间内高品质完成贯通，获得市领导高度评价； 5、2021年10月，完成《大沙河生态长廊生态修复项目》汇编，并在广东省第二届国土空间生态修复十大范例评选中成功入选； 6、云之园（2021年度美丽深圳排名第一），2022年1月1日开放； 7、文心公园，2022年1月22日开放； 8、统筹大学城绿道南山段和龙华段、远足郊野径相关工作，2022年8月26日，紫洞园、塘朗山远足郊野径开放； 9、大沙河生态长廊新增配套服务设施滨水茶室、吃茶趣2022年9月15日开放，环形树屋2022年9月26日开放；
4	土建工程师	胡东林	中级工程师	本科	1、华润经历：2022.3-今龙岗区园山文体中心项目、2021.5-2022.3 深圳国际低碳城会展中心项目、2020.12-2021.5 东莞国际商务区市政配套项目 2、非华润经历参与建设的项目有：香山美树苑住宅项目、南方科技大学二标段、华强北步行街市政配套项目、桃源村中小学项目、福田区田面、下梅林、沙嘴等城中村环境综合整治项目等。
5	安全工程师	戴诩根	中级工程师	本科	1、2021.03-至今 主要负责罗湖区 2020 年建筑外立面综合整治项目、星园学校项目、大鹏南澳安置房项目的安全管理相关工作。 2、2019.10-2021.06 主要负责盐田区海滨栈道重建工程、罗湖城中村综合整治项目、未来学校项目的安全管理相关工作 3、2018.7-2019.9 主要负责三横四纵道路沿线视觉一体化项目、“金三角”金融商业核心区灯光夜景提升工程的安全管理相关工作

					4、2003.7-2018.7 从事石油化工建设项目 EHS 管理工作
6	机电工程师	罗琦	中级工程师	本科	1、负责 EP23-1、BZ34-24 WHPB 平台的电气自动化设计。 2、前海自贸区二单元冷站建设工作。 3、学校项目：南外高中部、望海小学、后海二小、坪山同心外国语、科苑小学的项目的机电管理和协调，统筹南山外国语文华学校改扩建项目工作。 4、深圳湾大街景观提升工程
7	智能化工程师	宋明强	中级工程师	研究生	1、华润期间：华润小径湾一期住宅项目、华润大学项目、深圳人才公园、中山公园棒球场、南山医院国诊中心、南山区纯水岸幼儿园改造项目、深圳机场贵宾楼改造工程项目、南山医院改扩建项目 2、宝能期间：宝能华府、宝能悦澜山展示区样板房、宝能太古城北区住宅
8	设计负责人	陈冠宇	中级工程师	研究生	1、工作经历：深圳市建筑设计研究总院有限公司 前海国际会议中心（建成）、深圳湾科技生态城（建成）、前海招联总部大厦（在建）、大湾区·深投控清溪科技生态城-青湖湾科创中心项目（在建）、福田八卦岭体育中心改扩建（在建） 2、华润项目，包括：、龙华人民医院（在建）、龙华中心医院（在建）、大学城景观绿道项目（在建）
9	成本工程师	谢梦华	助理工程师	本科	南宁万象城 三亚海棠湾君悦酒店 深圳八卦岭国展中心项目 深圳天谷大楼项目
10	采购工程师	张洁	中级工程师	本科	2019.05-至今 招采工程师，主要负责机场门户品质提升工程、机场南片区公共景观绿化提升工程、茅洲河碧道试点段（宝安段）建设项目、湾区新产品新技术展示中心、广深高速虎背山隧道工程、广深高速桥下空间绿化提升工程、宝安纯中医治疗医院（二期）、宝安空海救援医院等项目的招标。 2011.08-2019.05 任招采工程师，负责平吉大道、凤塘大道、盐港东立交工程、民乐路市政工程等市政道路工程的招标。 2008.04 - 2011.01 任项目经理，负责深圳市交通运输委

					员会整合东部公交、西部公汽和巴士集团的评估和造价咨询业务。
11	项目秘书/资料员	陈王小琛	/	研究生	2022 年 6 月 27 日-至今，在南山医院改扩建工程项目部就职 2021 年 7 月 1 日-2021 年 9 月 1 日，在小径湾项目部就职

（3）承诺具有良好的资信水平，包括但不限于：代建人及其主要专业责任人近三年内无建设工程相关不良信用记录，未被列入代建人黑名单。

（4）承诺在代建合同签订 60 日内按如下要求提供本合同履约保函并保证在项目建设期内保函持续足额且有效，履约担保采用银行保函形式：

☑ 代建管理费 100%的履约保函。

☐ 零代建项目提供不低于总概算（或总投资估算）5%的履约保函。

（5）承诺在中标通知书出具后（不含中标通知书出具当天时间）30 天内与委托人签订代建合同；否则接受视为违约（非代建人原因除外），承担本合同约定的违约责任。

（6）承诺做好施工单位、监理单位及其他参建单位配备人员的管理工作。若施工单位、监理单位及其他参建单位配备人员资质不符合合同约定、未按合同约定常驻现场及参加各种例会、未按合同约定更换人员、配备人数不符合合同约定、参建单位相关专业人员无证上岗或证件过期等情形出现，代建人负有管理责任，视为代建人违约，应承担本合同约定的违约责任。

（7）承诺若代建的项目发生任何纠纷导致委托人被诉或者受到损失的，委托人有权自行委托律师处理该纠纷，但由此所产生费用（包括但不限于律师费、诉讼费、差旅费）由代建人承担。

四、代建项目管理目标

1、项目工期管理目标

代建项目计划开工日期：2024 年 5 月 31 日（实际开工日期以项目开工令为准）；

代建项目计划竣工日期：2026 年 3 月 31 日；

代建项目工期总日历天数 669 天（该工期最终以代建单位和施工单位所签订的施工合同为准）。

2、项目合同和招投标管理目标

（1）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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择

具有资质的合格的专业工作单位。

（2）鉴于本项目属于政府投资项目，除国家、广东省及深圳市相关法律规定或根据委托人相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过招标或政府采购程序产生总包以及其他专业工作单位或材料设备供应单位。经委托人确认，也可以采取工程总承包、全过程工程咨询等方式进行打包发包。相关费用单独计取并以总概算批复为准或以区造价站审定为准。未达招标限额的，代建人应按委托人有关规定确定各相关单位。

（3）代建人应在招标文件中合理设置投标报价上限，并在招标前将招标方案报送委托人，由委托人组织相关会议进行审议。代建人应按照委托人审议通过的招标方案进行招标，否则视为违约，应承担本合同约定的违约责任。

代建人的招标文件应报委托人备案。

代建人与参建单位签订的各类合同应报委托人备案；代建人督办施工总承包的分包合同报委托人备案。

（4）采用票决定标的，委托人除在招标公告前审查定标方案，同时应报区监察部门备案相关文件。票决时应优先选择综合实力强、信誉好的企业，同等情况下优先选择业绩较好的企业、再选择资质等级较高的企业。

3、项目建设安全管理目标

（1）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，避免发生安全生产事故与安全生产伤亡事故。

（2）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发生安全事故相应的法律责任。

（3）代建人应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

（1）按照国家、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。

（2）为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对工程施工质量进行监督检查。

（3）代建人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，但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

6、环保管理目标

达到扬尘污染防治（7 个 100%）、海绵城市建设、噪声污染防治、裸土覆盖及复绿、地质灾害防治、地面坍塌及防治、节水等相关规定标准，如政府有关部门发布最新规定，则按最新规定执行。

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。

五、代建管理费与代建项目建设资金

（一） □ 代建人承诺不收取代建管理费，代建管理费为零。

（二） ☑ 代建人收取代建管理费，具体费用及计算过程如下：

1、本项目建设资金合同价暂定为（大写）：伍亿捌仟伍佰叁拾陆万壹仟壹佰贰拾元，人民币￥：585361120.00 元。（委托人预留 5%建设资金作为本项目备用资金）。

2、代建管理费（暂定）合同价为（大写）：陆佰叁拾捌万零肆佰元，人民币￥：6380400.00 元。

按照委托人的履约评价管理制度，代建管理费由基本酬金和绩效酬金两部分组成，其中基本酬金占代建管理费的 90%，绩效酬金占代建管理费的 10%。绩效酬金属于代建管理费的一部分。

代建管理费计费依据与及计算方法：代建管理费费率根据《南山区政府投资项目代建制管理办法》规定记取或根据区政府相关批复文件记取，本项目代建管理费费率取 0.8%（该费率为暂定值，最终费率取值以区政府要求执行的费率为准）；计费基数暂以项目投资匡算 62255 万元为准；下浮率以代建人承诺为准，本项目代建人承诺的下浮率为 0.00%（下浮率计算方法：招标控制价 638.04 万元-投标报价 638.04 万元）/招标控制价 638.04 万元×100%）。

按上述规则计算出本项目代建管理费的暂定价。即代建管理费暂定价=投资匡算金额×费率×（1-代建人承诺下浮率）= 638.04 元。

3、概算批复后，建设资金及代建管理费计费基数按照概算批复及本合同约定的费率（合同约定费率为暂定值，最终费率取值以区政府要求执行的费率为准）和下浮率进行调整，双方通过签订补充协议形式重新确定建设资金及代建管理费。补充协议中应约定：由于代建人的原因造成工程结算价或决算价超出概算的，超出部分全部由代建人承担。

4、代建管理费结算价：根据代建范围和内容，以代建人管理工作内容下所发生的全部费用（不含代建管理费）为基数，按照上述代建管理费取费依据和计算方法确定（其中费率以区政府要求执行的为准）。代建管理费最终以区造价站质量复核为准，且不超过南山区发改局批复概算中的建设项目代建管理费。

5、本项目代建管理费和建设资金支付时，从各自资金计划中列支。

6、双方确认，如因新政策规定导致本合同最终结算审核单位发生调整，应当按照最新政策规定执行。若最终存在委托人超付情况的，代建人应自收到委托人通知返还之日起【30】日内(特殊情况时，双方协商返还时间)一次性退还委托人超付的款项，否则代建人应以未退金额为基数，按照中国人民银行同期贷款利率向委托人支付违约金，直至全部还清，并赔偿由此造成委托人的全部损失。

六、委托人代表与代建人代表

委托人代表 1（前期工作）：刘楚英 ；联系电话：15217043865 ；

委托人代表 2（建设工作）：张志向/张雪石；联系电话：13622316609/18665345082；

代建人代表：蔡华海 ；联系电话：13679008028；

双方保证，上述人员拥有授权代表资格。

任何一方授权代表的变更应事先通知对方，否则变更授权代表签署的文件资料视为无效。

七、本合同由以下文件组成

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或补充协议修正文件；
2. 合同协议书；
3. 合同补充条款（如有）；
4. 合同条款第二部分；
5. 合同条款第一部分；
6. 建设监管方案（如有）；
7. 中标通知书；
8. 招标文件及其补遗和澄清文件；
9. 投标文件及其附件；
10. 描述代建项目的技术性文件；
11. 双方确认的会议纪要；
12. 国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；
13. 工程质量保修书（代建人与承包人签订的工程质量保修书）；

14. 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。

八、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。

九、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。

十、本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，委托人执 叁 份，代建人执 叁 份。

（以下无正文）

委托人：深圳市南山区建筑工务署 （盖公章）	代建人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 （盖公章）
法定代表人 或 其授权代理人： （签章）	法定代表人 或 其授权代理人：方朋 （签章）
统一社会信用代码：	统一社会信用代码：91440300574793409E
——	代建管理费开户银行名称：
——	代建管理费开户银行账号：
签订日期： 2024 年 5 月 18 日	联系人及 联系方式：叶占星、173 9194 3733

（二十二）创业路科苑南路人行天桥（二次）代建业绩证明文件

1、合同关键页

合同编号：2023S419004

正本

深圳市南山区建筑工务署
建设工程代建合同

工程名称：创业路科苑南路人行天桥代建（二次）

工程地点：深圳市南山区

委 托 人：深圳市南山区建筑工务署

代 建 人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

合同协议书

委托人（甲方）：深圳市南山区建筑工务署

代建人（乙方）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招投标管理条例》、深圳市发展和改革委员会关于印发《深圳市级政府投资项目市场化代建试点实施方案的通知》（深发改〔2018〕861号）、《南山区政府投资项目代建制管理办法》等相关法律法规，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，采用公开招标方式确定乙方为中标单位，经委托人、代建人双方协商同意，签订本合同。

一、工程概况

1、项目名称：创业路科苑南路人行天桥代建（二次）

2、项目地点：深圳市南山区

3、项目建设规模：本项目位于南山区后海中心区，中轴景观桥起于创业路中轴景观绿化带，跨越科苑南路，与深圳湾文化广场中央草坪活动区连接，长约219米。中轴景观桥两侧修建腾创、恒大连桥，腾创连桥长约40米；恒大连桥长约20米。工程内容主要包括桥梁、交通、给排水、通讯、电力、防雷、管线、景观、照明等工程。代建规模最终以委托人确认为准。

4、项目总投资：14383万元，具体以区发改局批复的概算金额为准。

5、建设内容：从项目立项后开始，直至缺陷责任期结束，交由代建人实行全过程建设管理，具体建设内容以发改局概算批复评审内容为准。

6、建设标准：合格

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（含初步设计概算编制），完成相关的报批手续。（代建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（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； 涉及砍伐、迁移现状树木时，须进行充分论证及必要的公示工作。

（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。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付给委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内的安全管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、代建人负责组织代建项目的竣工验收，负责协助申报项目结决算审计和竣工财务决算。

17、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编按规定移交委托人、使用单位及档案馆等，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

18、负责编制项目竣工决算报告，协助委托人报政府审计部门或区造价站完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报、审核或复核工作。，

19、负责项目竣工验收移交至缺陷责任期满之间的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并对工程质量实行终身负责制。

20、协助区发展改革局开展代建项目后评价工作。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委

托人承担。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

25、根据《关于加强我市城建档案管理工作的通知》（深建规[2022]2号）规定，组织各参建单位按照本合同第五十八条的约定移交档案。若未能按照本合同约定时间移交档案，代建人应作为牵头单位提供情况说明以及适当延长移交档案时间的申请。

26、代建人须要求施工总承包单位设立本项目单独的资金监管专户，以便委托人在项目实施过程中随时可以查看及监管项目资金使用情况。

27、代建人须在项目实施过程中及时收集施工总承包及其分包等各单位的合同，进行统一管理，以便委托人在项目实施过程中进行检查。

28、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

29、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建人承诺

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：

（1）具有与项目相适应的全过程项目管理能力与经验，包括但不限于：能够提出详细、先进、可行的项目管理方案，能够采用建筑信息模型（BIM）等新型建设管理技术提高项目管理水平；

（2）具有与项目相适应的专业力量，按照投标文件承诺或委托人要求及项目实际情况配备组织机构人员，并承诺项目负责人持有工程建设类注册执业资格或高级工程师职称，拥有相应的项目管理能力，熟悉相关法律法规以及具有丰富的同类工程建设管理经验（业绩）；

项目组织机构人员配备表如下：

在本项目中任职务	姓名	职务	职称	主要简历及承担过的项目
项目负责人	陈志军	资深经理	高级工程师	
前期负责人	潘晓伟	高级经理	工程师	
施工负责人	潘鸿岭	高级经理	工程师	
合同专业人员	刘江	高级经理	助理工程师	
资料员	张旭	经理	/	
造价工程师	苗景亮	高级经理	/	
专职档案员	苏晨	主管	助理工程师	

（3）具有良好的资信水平，包括但不限于：代建人及其主要专业责任人近三年内无建设工程相关不良信用记录，未被列入代建人黑名单，代建人承诺在代建合同签订 30 日内按如下要求提供代建项目履约保函：

■代建管理费 100%的履约保函

□零代建项目提供不低于总概算 5%的履约保函

（4）相关法律法规规定的其他条件。

本项目应建立预警程序，一旦发现可能出现诸如增加合同价款、推迟竣工、工程使用功能降低等问题，委托人、代建人和使用单位应立即向各方发出警告；警告一经发出，代建人应负责组织召开预警会议，委托人、代建人、使用单位和其他责任主体单位均应参与问题研究并提出解决措施。

由于代建人未能及时发出警告或未能及时响应警告所造成的合同价款补偿事项，由代建人承担。代建人发出警告后，委托人未及时响应的，委托人应承担相应违约责任。

四、代建项目管理目标

1、合同工期管理目标

本项目代建工作服务开始日期为 代建合同签订生效之日起，服务结束日期为 代建项目的缺陷责任责任期结束之日止，其中关键节点日期包括：

本代建项目计划开工日期：2024 年 3 月；

本代建项目计划竣工日期：2025 年 6 月。

（最终均以实际开工时间以开工令为准）。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过招标或政府采购程序产生总包以及其他专业工作单位。经委托人确认，也可以采取工程总承包、全过程工程咨询等方式进行打包发包。相关费用单独计取并以总概算批复为准。在招标文件中须规定投标报价上限，并在招标前将招标方案报送委托人上会审定。采用票决定标的，委托人除在招标公告前审查定标方案，同时应报区监察部门备案相关文件。票决时应优先选择综合实力强、信誉好的企业，同等情况下优先选择业绩较好的企业、再选择资质等级较高的企业。

3、项目建设安全管理目标

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发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。

建立建筑工程质量潜在缺陷保险制度，根据《南山区政府投资代建项目工程质量潜在

缺陷保险实施方案》，保险单位对委托人负责，保费在保险合同中进行约定，并在项目总概算中列支。由保险单位委托的工程质量安全风险管理机构对保险单位负责，相关费用由保险单位承担并纳入保费中。

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，但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

6、环保管理目标

达到扬尘污染防治（7 个 100%）、海绵城市建设、噪声污染防治、裸土覆盖及复绿、地质灾害防治、地面坍塌及防治、节水等相关规定标准，如有最新规定，则按最新规定执行。

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。

五、代建管理费

□代建人承诺不收取代建管理费，代建管理费为零。

■代建人收取代建管理费，具体费用及计算过程如下：

1、本项目建设资金合同价暂定为人民币（大写）：壹亿叁仟肆佰玖拾贰万柒仟零肆拾叁元整，人民币￥：134927043.00。（委托人预留 5%建设资金作为本项目备用资金）。

2、代建管理费暂定合同价为人民币（大写）：壹佰捌拾万零壹仟伍佰叁拾肆元整，人民币￥：1,801,534.00。

代建管理费分基本酬金（占 80%）与绩效酬金（占 20%）两部分。

代建管理费计费依据及计算方法：代建管理费费率根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）相关规定计取，本项目代建管理费费率取 1 %；计费基数暂以项目投资匡算 14383 万元为准；下浮率以代建人承诺为准，本项目代建人承诺的下浮率为 2 %（下浮率计算方法：招标控制价 183.83 万元-投标报价 180.1534 万元）/招标控制价 183.83 万元×100%）。

项目建设管理费总额控制数费率表			
			单位：万元
工程总概算	费率(%)	算 例	
		工程总概算	项目建设管理费
1000以下	2	1000	1000×2%＝20
1001－5000	1.5	5000	20＋(5000－1000)×1.5%＝80
5001－10000	1.2	10000	80＋(10000－5000)×1.2%＝140
10001－50000	1	50000	140＋(50000－10000)×1%＝540
50001－100000	0.8	100000	540＋(100000－50000)×0.8%＝940
100000以上	0.4	200000	940＋(200000－100000)×0.4%＝1340

按上述规则计算出本项目代建管理费的暂定价。即代建管理费暂定价=140+（投资匡算金额-10000）×费率×（1-代建人承诺下浮率）= 180.1534 元。

3、概算批复后，建设资金及代建管理费计费基数按照概算批复及本合同约定的费率和下浮率进行调整，双方通过签订补充协议形式重新确定建设资金及代建管理费。

4、代建管理费结算价：根据代建范围和内容，以代建人管理工作内容下所发生的全部费用（不含代建管理费）为基数，按照上述代建管理费取费依据和计算方法确定，且不超过发改局审定的概算批复中的建设项目代建管理费，最终以区造价站质量复核为准。

六、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. 合同协议书；

3. 合同补充协议

4. 专用合同条款；

5. 通用合同条款；

6. 建设监管方案；

7. 中标通知书及招标文件；

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。

七、本合同中的有关词语含义与本合同[第二部分 通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

八、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。

九、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。

十、未达招标限额的，代建人应按委托人要求确定各相关单位。

十一、若合同中体现的内容与下列文件或通知有不一致的地方，以下列文件或通知为准：

（一）《深圳市发展和改革委员会关于印发深圳市级政府投资项目市场化代建试点实施方案的通知》（深发改[2018]861 号）；

（二）《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规[2018]7 号）；

（三）《南山区政府投资代建项目监督管理办法》（深南发改规[2018]3 号）；

（四）《南山区建筑工务署代建制项目工程变更及签证管理办法》（2018 年 11 月试行）；

（五）《南山区建筑工务署评定分离定标工作指引（2020）》；

（六）《关于发布建设工程施工招标投标下浮率（2021 年度）的通知》（深南建工通[2021]6 号）；

（七）《南山区建筑工务署入围定标价格切线设置办法》；

（八）《建筑工人实名制管理办法》；

（九）《关于加强我市城建档案管理工作的通知》（深建规[2022]2 号）。

在本合同执行期间，以上文件或通知如有最新规定，则按最新文件执行。

十二、本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，委托人执 叁 份，代建人执 叁 份。

（以下无正文）

委托人：（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：

代建人：（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：

代建管理费支付信息：

银行账号：44250100003400003179-0001

开户行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行

名称：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

纳税人识别号：91440300574793409E

签订日期： 2023 年 9 月 27 日

二、项目负责人基本情况

投标人相关项目业绩表

投标人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

建设单位	项目名称	建设地点	建设规模	开竣工日期	合同价格（万元）	备注
深圳市宝安区城市管理局	深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程代建	深圳市宝安区	总投资121927万元，项目涉及区域总面积为206万平方米。	开工2020年5月19日 竣工：2021年11月4日	3188.54	全过程代建
深圳市南山区环境保护和水务局	大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）（项目代建）	深圳市南山区	总投资89000万元，拟在大沙河建设4个调蓄池。	开工：2019年07月14日 竣工：2023年12月29日	2375.50	全过程代建
深圳市润深房地产有限公司	华润置地深圳宝龙长租公寓项目服务协议	深圳市龙岗区	总投资16782万元，计容面积21036平方米，容积率2.8。	开工：2023年10月07日 竣工：2025年6月30日	503.46	全过程代建
深圳市南山区水务局	大沙河截流箱涵改造（快速发包）（二次）（项目代建）	深圳市南山区	总投资12000万元，沿现状河道两岸埋设DN2600管道，长2736米。	开工：2019年06月06日 竣工：2020年08月17日	339.90	全过程代建

提示：要求附项目证明材料扫描件（如合同扫描件、用户证明等）。

（一）深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程代建业绩证明文件

1、合同关键页

合同编号： CRLSZCY-BA-NE-JC-DJ-18001

深圳市宝安区建设工程

代建合同

（适用于宝安区政府投资项目）

项目名称：深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程

委 托 人：深圳市宝安区城市管理局

代 建 人：华润置地有限公司

日　　期：2018年12月11日

2018版

第一部分 协议书

委托人：深圳市宝安区城市管理局

代建人：华润置地有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》等有关法律法规和《宝安区政府投资项目管理办法》、《宝安区政府投资项目代建制管理办法（试行）》等相关规定，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，有效控制项目投资，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

项目名称：深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程

（一）项目总投资

项目建议书批复投资匡算暂定为 121927 万元（最终以宝安区发改局概算批复投资或经宝安区发改局备案的概算投资为准）。

（二）建设地点深圳市宝安区机场南片区。

（三）建设规模

深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程，总提升面积约为 206 万平方米。

（四）建设内容

项目涉及区域总面积为 206 万平方米，建设内容包括大地艺术、高架桥美化工程、机场南路灯光改造、周边建筑外立面刷新、机场南路人行道景观提升、机场南路鹤洲高速出入口外立面改造、片区道路慢行系统及配套设施完善等。

（五）建设标准

合格。

（六）绿色建筑标准

应满足深圳市绿色建筑相关标准要求，最终以宝安区主管部门针对本项目具体绿色建筑要求为准。

（七）质量标准

达到国家现行市政工程相关专业质量验收规范的合格要求。

二、项目代建服务期限要求

项目总工期（暂定）自 2018 年 12 月至 2020 年 6 月，共 19 个月，开始时间以代建合同签订之日为准，项目计划竣工日期：2020 年 6 月 30 日；项目计划工期自 2018 年 12 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日，工期总日历天数 576 天。其中：

（一）前期阶段：计划自 2018 年 12 月至 2019 年 5 月，总日历天数 181 天；

（二）施工阶段:计划自 2019 年 6 月至 2019 年 12 月，完成重点景观区域施工，至 2020 年 6 月 30 日，完成全部区域施工。总日历天数 395 天。

（三）缺陷责任管理期限：自工程实际竣工日期起计算，为 2 年（缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致）。

三、代建项目管理范围和内容

■全过程代建：包括以下（一）～（七）。

□建设阶段代建：包括以下（三）～（七）。

代建人负责以下工作：

（一）项目前期工作阶段

1、负责按宝安区政府投资有关管理办法组织方案设计比选及公示，组织可行性研究报告、环境影响评价、水土保持设计、地质地形勘测（勘察）、地质灾害评估、投资估算、初步设计及概算、施工图设计及预算（招标控制价）等文件的编制，并完成相关的报审、报批及备案手续。

2、负责组织本项目勘察、设计、咨询等限额以上需公开招标的工程建设服务招标工作，选定勘察、设计、咨询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、咨询等管理工作。

3、负责办理用地、规划、消防、人防、水保、海绵城市、排水、排污、供水、供电、煤气、交通、防雷、节能、园林绿化、市政等相关工作的报审、报批、报建及备案手续。

（二）项目实施准备阶段

4、负责办理施工许可等相关施工报建手续及项目前期准备阶段未完成的相关报审、报批、报建及备案手续；

5、负责组织本项目施工、重要设备材料采购等招标工作（项目概算批复或备案后方可开展），选定施工、设备材料供应商等中标单位并与中标单位签订合同，对本项目的施工、设备材料供应商等单位进行管理。

6、负责有关项目建设工程合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量、安全、文明等全过程管理工作，并建立完整的工程档案资料。

7、负责协调设计、施工单位落实项目业主单位提出的设计优化、功能优化建议。

8、负责按规定投保工程质量、安全一切险。

（三）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容。

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目首席负责人、技术负责人、质量工程师、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送委托人。

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，报委托人审核后由委托人按程序向区发展改革部门申请资金计划下达和向区财政部门申请资金支付。区财政部门根据项目建设进度和用款报告，以及项目所签订的施工、设计等合同及其他相关资料将款项支付至施工、设计等单位。

12、确保向施工企业足额支付安全文明措施费，并监督施工企业专款专用。

13、负责代建期内用地的使用、安全、文明等管理。

14、负责组织工程中间验收。

15、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更审核和备案等。

16、开展工程质量监督检查，对发现的工程质量问题，及时责成相关责任方进行整改，并将检查、整改情况形成书面材料报委托人；

17、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、内容、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

18、负责组织工程变更审查，但工程变更不能实质性改变工程建设内容和建设范围，不能降低工程建设标准。确需调整的，需报委托人及相关部门同意后方可按区有关规定执行。工程变更累计不得突破工程概算建安费，单次变更变动超过200万元的，须报委托人审核同意后办理手续，所有变更审批备案完成后必须报宝安区城管局备案。

19、将建设工程施工现场实行劳务工实名制和工资分账制（以下简称“两制”）管理纳入工程管理工作范畴，负责检查施工企业落实两制管理情况，督促施工企业加强两制管理。发现施工企业未按规定落实两制管理或落实不到位的，应当责令改正；拒不整改的，应当向建设行政主管部门及工程质量安全监督机构报告。

（四）项目竣工验收和总结评价

20、项目完工达到竣工条件时，负责组织工程竣工验收，并报告委托人。

21、负责编制项目竣工结算、决算及竣工财务决算，完成结算审核、决算审核及竣工财务决算批复工作，并按规定抄送委托人及相关单位。

22、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

23、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应责任。

24.在工程质量缺陷责任期内行使建设单位的相关权责；

25、配合政府造价管理、审计等部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（五）产权办理

26、负责按《宝安区政府投资基本建设项目产权登记管理》（深宝财[2007]228号）有关提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下）。

（六）税费缴纳

27、按国家相关规定缴纳项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金（代建单位自行承担的税费除外）。

（七）其他工作

28、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）负责组织专家评审会，相应费用纳入建设资金。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

29、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建单位负责的其它工作。

30、由委托人或上级领导临时委托的其他工作。

四、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的资信水平，代建人和主要专业责任人近三年内无不良信用记录，未被列入市、区代建单位黑名单。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标：

⑴ 项目可研及项目可研评审报告；

⑵ 立项文件；

⑶其他文件： 市、区有关会议纪要

工期管理目标：本项目前期阶段及施工阶段总工期为 2018-2020 年（最终完成时间以区政府相关会议议定时间为准）。

2、项目合同管理目标

本项目所涉及的所有合同工作必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应依法通过招标方式，以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业单位，并确保其与相关专业单位不存在任何关联关系。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同责任主体单位各自承担发生安全事故时应承担的相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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，符合设计要求和规范标准，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。为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对工程质量进行监督检查。代建人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：

项目投资控制在宝安区发改局批复或备案的项目总概算之内（含委托人已完成的招标内容应支付的款项）。

（1）前期阶段：_____/_____ 。

（2）施工阶段：_____/_____ 。

6、环保管理目标

本项目达到 国家相关环保要求 标准，优先使用绿色再生建材产品。

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。

五、代建签约合同价

代建合同总价暂定为人民币（大写）：叁仟壹佰捌拾捌万伍仟肆佰元整（小写￥：3188.54万元）（计算公式：实际代建管理费以批复或备案的项目总概算为基数，结合宝安区政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表对应的费率计取）。

六、承诺

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，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

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完成代建任务，并履行本合同所约定的全部义务。

七、合同的订立与生效

本合同订立时间：__2018__年 __12__月 __11__日。

本合同一式 __壹拾贰__份，具有同等法律效力，双方各执 __陆__份。

本合同经双方签字并盖章后生效。

（以下无正文）

委托人：（公章）深圳市宝安区城市管理局

法定代表人(签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市宝安区城市管理局综合楼303

邮编：518101

电话：0755-29977445

开户名称：深圳市宝安区城市管理局

开户银行：平安银行深圳新城支行

银行账号：11003649078802

社会统一信用代码：1144030600755062XA

签约日期：2018 年 12 月 11 日

签约地点：深圳市宝安区城市管理局

代建人：（公章）华润置地有限公司

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区华润置地大厦E座

邮编：518000

电话：0756-3365750

开户名称：华润（深圳）有限公司

开户银行：北京银行深圳分行营业部

银行账号：20000028016000024982425

社会统一信用代码：91440300100018574B

附表：

前期阶段项目班子人员情况表

序号	拟担任本工程职务	姓名	性别	年龄	技术职称	专业	岗位执业证书号
1	首席责任人	刘春华	男	51	高级工程师	环境工程	
2	项目负责人	覃承禹	男	35	暖通高级工程师	建筑环境与设备工程	
3	工程专业负责人	陈志军	男	40	施工管理高级工程师	给排水工程	
4	设计专业负责人	马昕	男	40	路桥工程高级工程师	给排水工程	
5	设计专业负责人	马杰	男	38	建筑设计中级工程师	建筑学	
6	机电工程师	石毅文	男		电气高级工程师	应用电子技术	
7	景观设计师	尹露	女		/	园林	
8	景观设计师	黄曼妮	女		初级工程师	环境艺术设计	
9	开发报建负责人	朱俊文	男	34	/	建筑工程	
10	开发报建专员	温海玲	女	34	/	新闻传播学	
11	开发报建专员	陈文娅	女	28	/	英文	
12	成本负责人	刘洪潮	男	34	环境工程中级工程师	城镇规划与建设	
13	造价工程师	杨艳丽	女	32	/	建筑环境与设备工程	
14	造价工程师	李叶竹影	女	24	/	建筑环境与设备工程	
15	招采工程师	柴越	女	32	机电工程中级工程师	建筑环境与设备工程	
16	合约工程师	郭双	女	30	/	建筑环境与设备工程	
17	合约工程师	陈世凯	男	26	/	土木工程	

备注：如因工作需要，代建人应根据委托人要求更换相应专业人员，更换人员配备需甲方书面认可。

附表：

施工阶段项目班子人员情况表

序号	拟担任本工程职务	姓名	性别	年龄	技术职称	专业	岗位执业证书号
1	首席责任人	刘春华	男	51	高级工程师	环境工程	
2	项目负责人	覃承禹	男	35	暖通高级工程师	建筑环境与设备工程	
3	工程专业负责人	陈志军	男	40	施工管理高级工程师	给排水工程	
4	设计专业负责人	马昕	男	40	路桥工程高级工程师	给排水工程	
5	机电工程师	石毅文	男		电气高级工程师	应用电子技术	
6	机电工程师	孔令龙	男		暖通中级工程师	建筑环境与设备工程	
7	土建工程师	苏晨	男	28	/	工程管理	
8	土建工程师	徐英彤	男	24	/	土木工程	
9	设计专业负责人	马杰	男	38	建筑设计中级工程师	建筑学	
10	景观设计师	尹露	女		/	园林	
11	景观设计师	黄曼妮	女		景观设计初级工程师	环境艺术设计	
12	成本负责人	刘洪潮	男	34	环境工程中级工程师	城镇规划与建设	
13	造价工程师	杨艳丽	女	32	/	建筑环境与设备工程	
14	造价工程师	李叶竹影	女	24	/	建筑环境与设备工程	
15	招采工程师	柴越	女	32	机电工程中级工程师	建筑环境与设备工程	
16	合约工程师	郭双	女	30		建筑环境与设备工程	
17	合约工程师	陈世凯	男	26		土木工程	

备注：如因工作需要，代建人应根据委托人要求更换相应专业人员，更换人员配备需甲方书面认可。

第三部分 专用条款

1. 词语定义

下列词语除专用合同条款另有约定外，应具有本条所赋予的定义：

(1)“项目”是指深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程。

(2)“可研批复”是指经深圳市宝安区发展和改革局对本项目的可行性研究报告批复文件。

(3)“甲方”指招标人或其委托人，即本合同指明的执行本项目投资计划的当事人,或其他指定的负责管理本工程的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。

(4)“乙方”指中标人，即按照代建总承包合同约定承担代建总承包项目组织管理工作的一方。

(5)“专业工作单位”是指由乙方选择承担本项目勘察、设计、施工、材料和设备供应及安装等工作并具备相应资质的单位。

(6)“第三方”：指除甲方、乙方以外，合同中要求的与工程项目建设有关的任何其他单位、机构或实体。

(7)“项目首席责任人”是指由乙方任命全面履行本合同的负责人。

(8)“项目主要专业负责人”是指是指由乙方任命全面履行本合同的主要专业负责人

(9)合同中约定的代建总承包工作。

(10)“日”是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

(11)“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

(12)“年”：指365天，规定按年计算时间的，从开始当天的次日零时起计算，至时限最后一天的24时止。本合同另有约定或实际上为一完整公历日历年时除外。

(13)“批准”：指以书面形式批准的，包括对先行口头批准所作的随后书面确认。

(14)“书面形式”：指双方在履行合同过程中发生的各有关当事人或其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。

(15)“违约责任”：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。

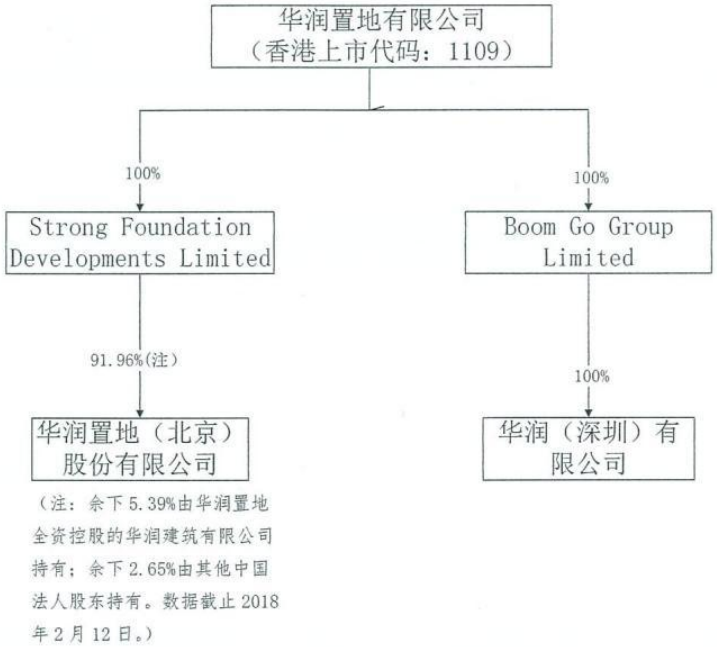
(16)“索赔”：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。

(17)“不可抗力事件”是指合同当事人不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括因战争、动乱、空中飞行物坠落或者其他非甲方责任造成的爆炸、火灾、以及合同条款约定程度的风、

2、授权委托书

授权委托书

华润置地（北京）股份有限公司及华润（深圳）有限公司均为我司下属子公司。我司对其控股关系如下所示：



由于我司注册地址为开曼群岛，属于海外注册公司，故我司在境内的业务均以我司在当地的子公司为主体执行。华润置地有限公司为《深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程（代建）》中标人，为加快推进项目的建设、简化管理流程、保证项目工期，将授权本公司境内全资子公司“华润（深圳）有限公司”对本项目的代建工

作进行管理，管理工作包括但不限于报批报建、设计统筹、工程管理、招标采购、合约成本、竣工验收、资金收支、函件往来等《深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程代建合同》约定的所有代建相关工作。我司均予以认可，并承担相关法律责任。

华润置地有限公司

二〇一八年十二月十一日

（二）大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）（项目代建）业绩证明文件

合同关键页

招标合同编号：_____

大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）（项目代建）合同

委 托 人：深圳市南山区环境保护和水务局

代 建 人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

订立日期：2019 年 3 月 21 日

建设项目代建合同

项目名称：大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）

项目委托人：深圳市南山区环境保护和水务局

项目代建人：华润置地城市运营管理（深圳）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

项目名称：大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）

项目总投资：总投资估算约 8.9 亿元，具体以图纸完成后报区发改局批复的概算金额为准。

建设地点：位于南山区大沙河

建设规模：为深入落实生态文明建设理念，大力推动深圳大学城赛艇文化，高标准建设大沙河河道生态景观，拟在大沙河建设 4 个调蓄池，1#、2#、4#调蓄池由项目委托人负责建设。其中，1#调蓄池服务范围主要为深南大道至滨海大道段大沙河西侧汇水区域，用地面积约 4842 平米，容积为 1.9 万立方米；2#调蓄池服务范围主要为留仙大道至深南大道段大沙河西侧汇水区域，用地面积约 15238 平米，容积为 6.1 万立方米；4#调蓄池服务范围主要为西丽水库溢洪道至留仙大道段大沙河西侧和丽水路东侧大沙河上游北侧汇水区域，用地面积约 10144 平米，容积为 4.1 万立方米。

项目投资匡算：89000 万元。

建设内容：包含但不限于 3 个调蓄池及其配套建筑、设备、公共服务设施等，代建范围最终以委托人确认为准。

建设标准：合格

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清理工作，以及相关拆迁纠纷的处理。

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。

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； 涉及砍伐、迁移现状树木时，须进行充分论证及必要的公示工作。

（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（委托方已经完成的除外），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。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

12、负责代建期内的安全管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）。

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）已包含在相关合同价内。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用已包含在相关合同价内：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、

影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市、南山区有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。代建人负责组织工程中间验收，对工程质量实行终身负责制。代建人无法按期完成代建任务时，委托人将向区住建局、市住建局、国资委、区政府等单位通报。

1、工期管理目标

从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以委托人确定的时间为准，要求 2019 年 12 月 31 日前完成主体工程，2020 年 4 月 15 日前具备通水条件，2020 年 12 月 31 日前项目通过竣工验收并交付使用，并按政府规定期限做好项目决算工作和负责验收后的保修期管理。

2、项目合同和招投标管理目标

本项目所涉及的所有合同和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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：贰仟叁佰柒拾伍万伍仟元整（人民币￥：2375.50 万元）。

结算价以发改概算批复总投资扣除勘察设计费和代建费为基数，按《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规[2018]7 号）进行计算。最终结算价以造价站质量复核价为准。

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. 委托代建协议书；

3. 合同补充条款；

4. 专用合同条款；

5. 通用合同条款；

6. 双方确认的会议纪要；

7. 建设监管方案；

8. 中标通知书；

9. 招标文件计描述代建项目的技术性文件；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。代建人选择总承包单位或专业工作单位必须按照《建设工程招标投标改革若干规定的通知》（深府[2015]73 号）的规定及相关法律、法规和规章。

十、合同订立地点：深圳市南山区

合同订立日期：2019 年 3 月 21 日

十一、本合同一式壹拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份，双方签署后生效。

（本页无正文）

委托人（盖章）：

深圳市南山区和环境保护和水务局

法定代表人（签字）：

或委托代理人（签字）：

地址：深圳市南山区环境大厦

电话：0755-26401663

传真：0755-26400701

开户银行：工商银行深圳分行

银行账号：4000020329200284427

代建人（盖章）：

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

法定代表人（签字）：

或委托代理人（签字）：蒋慕川

地址：南山区滨海大道 3001 号深圳湾体育中心三楼

电话：0755-22315284

传真：+86-755-86538040

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部

银行账号：44250100003400003179-0002

附件 3：　　拟投入本项目人员情况表

投标人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

在本项目中拟任职务	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目总负责人	刘春华	项目负责人	给排水高级工程师	从事工程管理工作年限满十年及以上
施工管理负责人	姚冠钰	施工管理负责人	给排水高级工程师	从事工程管理工作年限满十年及以上
施工管理负责人	马昕	施工管理负责人	给排水高级工程师	从事工程管理工作年限满十年及以上
质量管理负责人	梁晓峰	质量管理负责人	建筑结构工程师	从事工程质量管理工作年限满十年及以上
质量管理负责人	覃承禹	质量管理负责人	高级工程师	从事工程质量管理工作年限满十年及以上
安全管理负责人	戴诩根	安全管理负责人	安全工程师	从事工程安全管理工作年限满十年及以上
安全管理负责人	陈三波	安全管理负责人	工程师	从事工程安全管理工作年限满十年及以上
投资管理负责人	严子威	投资管理负责人	造价工程师	从事造价咨询工作年限满五年及以上
合同管理负责人	王光耀	合同管理负责人	/	从事工程合同管理工作年限满五年及以上
现场负责人	肖先伟	现场负责人	/	从事工程管理工作年限满十年及以上
现场负责人	张磊	现场负责人	/	从事工程管理工作年限满五年及以上
设计负责人	杨恩泽	设计负责人	/	从事设计管理工作年限满五年及以上
设计负责人	刘迪	设计负责人	/	从事设计管理工作年限满五年及以上
园林景观工程师	潘志军	园林景观工程师	工程师	从事园林景观工作年限满五年及以上

装修技术负责人	刘俊学	装修技术负责人	/	从事设计管理工作年限满五年及以上
给排水技术负责人	戴辉	给排水技术负责人	/	从事工程管理工作年限满五年及以上
电气技术负责人	邓炜	电气技术负责人	/	从事工程管理工作年限满五年及以上
土建技术负责人	程富来	土建技术负责人	/	从事工程管理工作年限满两年及以上
运营负责人	李晨	运营负责人	/	从事运营管理工作年限满两年及以上
招采负责人	闫嘉宝	招采负责人	/	从事招采管理工作年限满两年及以上

（三）华润置地深圳宝龙长租公寓项目服务协议业绩证明文件
合同关键页

华润置地深圳宝龙长租公寓项目
委托服务协议

签约主体

甲　方：　深圳市润深房地产有限公司

乙　方：　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

签约日期

2023 年 10 月 7 日

华润置地 深圳宝龙 长租公寓项目委托服务协议

本协议由以下双方于____年___月____ 日在_____签订：

甲方：深圳市润深房地产有限公司

乙方：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

甲方、乙方以下合称为“双方”，各自单称为“一方”。

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规，秉持自愿、平等、诚实信用等原则，经友好协商，订立如下协议并承诺共同遵守履行。

第一条 定义

1.1 词语定义：

i. 项目地块：甲方已取得的位于【广东省深圳市龙岗区】的国有建设用地

ii. 项目以下简称“项目”：是指甲方聘请乙方提供【委托代建】服务的项目地块及其上拟开发建设的物业；

iii. 以下出现“集团”均为华润集团；

iv. 出现“置地”、“总部”均为华润置地；

v. 出现总部相关部门均为华润置地总部相关部室；

vi. 乙方所属大区以下简称“大区”；

vii. “甲方代表”指甲方委派的长租项目统筹人；

viii. “EHS”指环境、健康、安全的英文缩写；

ix. “润·计划”指华润置地项目计划管理系统；

x. “ERP”指华润置地财务核算系统的英文缩写；

xi. “iCost”指华润置地目标成本测算系统的英文缩写；

xii. “OA 系统”指“华润置地 OA 协同办公系统”；

xiii. “天”、“日”指自然日；“工作日”指每周一至周五，不含国家法定节假日，但包括国家调休后成为工作日的星期六、星期天；

xiv. “重大变更”、“重大技术调整”指涉及项目总体规模、总体布局、项目特性、建设标准的变更，导致项目投资增减超过 30 万元人民币（暂定）或项目工期延长超过 15 个工作日的设计变更。

xv. “不可抗力”指超出了受影响一方合理控制能力的不可预见、无法避免且不能克服的任何事件，包括自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、水灾、骚乱、暴动、战争等。

xvi. “交付运营”指乙方完成项目代建工作并与甲方签署《工程现场移交单》，完成工程现场移交。以下简称“交付”。

“交付”须满足以下条件：

1) 项目完成整体竣工验收备案并取得备案批复、通过消防验收备案；

2) 通过甲方内部联合验收，验收结论合格；

3) 在甲方联合验收 10 日内完成整改项销项，并通过甲方运营端口负责人交接验收；

4) 与甲方运营端口完成各项开工许可、竣工备案、消防验收证明、空气治理报告等手续交接；完成水电、门锁抄表、弱电设备移交；明确各项设备设施维保维修方式，与物业单位完成交接工作，物业单位签署接收确认书，确保项目满足政府管理规定，具备营业条件。

xvii. “交付时间”的定义：以整改销项完成，且甲方运营负责人验收通过，签署工程现场移交单当日为交付时间。

xviii. “延迟交付”包括但不限于以下情况：

1) 项目未能按节点计划时间通过甲方联合验收；

2) 联合验收后 10 日内未能完成整改销项；

3) 不能通过甲方运营端口负责人交接验收。

xix. “提前交付天数”指总控计划中“交付运营”节点完成日期与实际“交付运营”完成日期之差。

xx. “延迟交付天数”：总控计划中“交付运营”节点完成日期与实际“交付运营”完成日期之差。

第二条 委托简述

2.1 项目简介： 深圳宝龙长租公寓项目，计容面积21036平方米，容积率2.8，地上建筑限高100米（具体规划指标详见附件项目用地规划条件）。项目位于龙岗区宝龙街道翠宝路与宝龙二路交汇处西北侧。

2.2 委托要点： 甲方作为资产管理的直接责任主体，将此项目委托乙方进行开发代建，甲方有权对于影响投资回报的重要节点进行审核或审批，并且决策年度预算目标。甲方有权依据乙方对委托事项的完成情况进行奖惩，具体细则见下文。

2.3 委托期限： 乙方为甲方提供项目代建服务的期限为（本协议中称“代建服务期”）自代建合同签署之日起，至项目取得精装竣工验收备案后七个月止。

第三条 服务内容

自本协议签订之日起，甲方委托乙方作为本项目的代建人，负责项目的开发代建工作，包括但不限于计划管理、报批报建、设计管理、招投标管理、成本管控、建设施工、建设期EHS管理、财务管理、计划运营管理、验收交付。

甲方有权评审、审批项目上线版总控计划，日常对总控计划执行情况检查和纠偏。

3.1.1 计划管理

i. 乙方应在对项目情况、项目所在地市场情况进行充分调查了解以后，编制总控计划。依据该总控计划，本项目场地移交至乙方时间暂定为 2023 年 8 月 31 日，开工日期暂定为 2023 年 11 月 16 日，交付运营日期不得晚于 2025 年 9 月 26 日，项目开业时间不得晚于投批规定时间2025 年 10 月 6 日，总工期 680 天。原则上项目开发期间对该总控计划的修订只可提前，不能滞后。

ii. 乙方委派 刘春华 ，作为项目总负责人，对代建期间，项目建设过程中的进度、质量、EHS 管理负全部责任，包括但不限于《项目总控计划》的编

制及落实、工程质量、EHS项目日常管理、各矩阵部门业务端口总控协调、总部检查、大区检查、第三方检查等。

iii. 乙方负责本项目的“润·计划”系统上线，实时追踪、预警各节点，并录入节点完成的业务表单，甲方负责审批。若出现进度滞后等情况，应由甲方审核后调整。

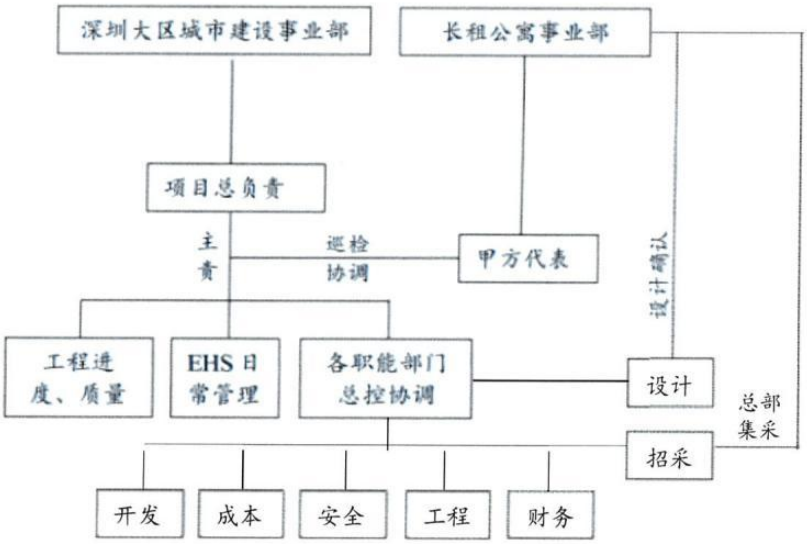
iv. 乙方应邀请甲方代表 张运生 ，即长租项目统筹人，参加定期项目会议（如有）。原则上甲方代表应在一次消防验收之前按季度参会，一次消防验收之后按月参会。

v. 项目获取后乙方按甲方管理要求定期（每月）提报项目管理报告备案至甲方，直至项目竣工验收完成且通过甲方验收。报告内容包括但不限于：计划节点追踪、风险及督办事项、项目团队各业务端口重点工作、亟需解决事项等。

vi. 在开发过程中，如遇政府政策变化、政府拆迁停滞、群体性事件、自然灾害、公司经营决策变化、方案调整、区域内市政工程等不能及时跟进而导致延期、不可抗力或政府行为、政策法规调整、工程设计规范、标准调整等，或由于甲方因素，对项目进度计划造成影响，或项目实际获取时间滞后，乙方通过OA系统等书面方式向甲方提出对相关计划节点进行调整的申请，甲方同意后方可调整。

vii. 项目竣工验收后7个月内，乙方必须对项目全专业进行后评估，对项目实施全过程进行复盘反思，并形成专题报告向甲方汇报。

viii. 项目管理组织架构示意图



3.1.2 设计管理

i. 乙方负责项目全过程设计管理，设计一、二级节点按总控计划节点执行。

ii. 甲方、乙方共同参与设计成果评审，包括规划方案、建筑方案、景观方案、公区及户内精装方案、建筑施工图、精装施工图、设计样板等，并报甲方审批通过；其中景观方案、公区及户内精装方案需完成相应成本测算一并审批。

3.1.3 成本管理

乙方按《华润置地房地产项目开发全成本管理制度》实行项目代建服务期内的成本管理。管理动作须包括但不限于以下内容：

i. 乙方按总部成本管理部要求制定项目开发目标成本，须通过 iCost 系统上报至甲方审核后再报总部成本管理部审批，最终确定的成本金额以总部批复的目标成本为准。

ii. 因重大变更、方案调整，因地质、水文、技术等自然条件制约，在具体施工过程有重大技术调整，不可抗力或政府行为、政策法规调整、工程设计规范标准调整、主要原材料、设施设备、人工费用等价格波动超过±3%等需调增目标成本的，应由甲方、总部成本管理部共同审核后按《华润置地房地产项目开发全成本管理制度》报批申请增加。

iii. 项目开发过程中的成本变动，乙方应严格按目标成本控制，并执行动态成

本管理三级预警机制，项目动态成本管理须在 ERP 系统中开展并参考《华润置地全成本动态检查实施方案》中相关关键节点上报本项目动态成本报告至甲方进行动态检查。

iv. 合约分判 500 万以上合同预计最终超分判目标成本 3%及三级科目最终成本超目标成本时的超支预警，须审批至甲方。

v. 项目施工过程中，乙方应及时完成变更签证的审核工作，及时按合约约定完成工程款支付，维护好良好的履约关系，促进工程质量和进度。暂定绝对值超过 30 万的变更申请及金额确认、索赔、合同内调整，须审批至甲方确认，后续可根据项目实际实施情况，双方重新协商调整须甲方审批的变更限额。

vi. 工程竣工验收后，乙方应在开业后 6 个月内完成项目竣工结算，竣工结算应控制在预计最终成本及审批的目标成本之内，完成结算后，应及时支付工程尾款，以期形成长期共生共赢的战略合作伙伴。其中总承包工程、机电工程（仅指综合机电）、幕墙工程、精装修工程、景观工程合同的结算审核及结算款付款须审批至甲方确认。由于乙方未根据乙方与第三方合同约定支付工程款，导致出现争议、纠纷等情况，由乙方自行负责，甲方不承担责任。

3.1.4 EHS、工程建设管理

i. 乙方按华润置地 EHS 管理体系执行，大区对项目 EHS 进行监控管理，甲方有权委派第三方进行定期安全检查。

ii. 乙方全权负责开发建设过程中的 EHS 管理，并对 EHS 承担相应责任。

iii. 项目开发中的工程、质量，乙方按华润置地工程、质量管理体系执行，大区对项目工程、质量等进行监控管理。

iv. 工程建设后期的软装、电器、标识、精保洁、空气治理及检测等项目由乙方负责管理。在乙方提请竣工验收前，由甲方集采专业机构对室内空气环境进行检测，若检测结论为不合格，乙方负责对空气进行治理，直至检测合格方可提请甲方联合竣工验收。

v. 本项目原则上应参与华润置地第三方质量过程检查及交付检，并根据交付检查成绩进行代建费奖励或惩罚。

vi. 乙方应邀请甲方参与工程样板评审、首个标准层检查、主体结构检查等重

要工程管理节点，评审通过后再进行批量施工。

3.1.5 财务管理

i. 乙方（或乙方指定方）应配合甲方及其股东和董事要求，提供相应的财务数据，包括但不限于提供项目年度财务预算方案等。

ii. 乙方（或乙方指定方）需按华润置地总部财务部资金管理要求，每月按时报送上月实际资金收支情况、滚动资金计划，经华润置地总部财务部审批通过后，进行资金安排，包括拨款、支付和上收归集等。乙方（或乙方指定方）应对每年的资本性开支、费用支出等做合理预算，合理预估资金需求，提前申请资金或配合执行具体融资方案，经华润置地总部审批通过后方可在预算内执行。

iii. 乙方基于代建项目实际需求，提供财务人员协助完成财务管理工作，包括但不限于以下事项：

1） 乙方（或乙方指定方）负责甲方关于项目增值税发票的日常管理，包括代建期间增值税发票申领、保管、领用、开具及验旧缴销，增值税进项发票的认证和抵扣。

2） 乙方（或乙方指定方）需按时完成项目增值税、房产税、城镇土地使用税、印花税、个人所得税、企业所得税等各税种税务筹划及日常申报和缴纳。

3） 乙方（或乙方指定方）需对各招采合同涉税条款进行审核，包括业务适用的税目、税率、开票要求等。

4） 乙方（或乙方指定方）需根据华润置地总部的要求，及时填写报送各项涉税报表及资料，包括税务申报表、华润置地税务系统报表、税金统计表等，并配合内外部各项税务检查。

5） 乙方（或乙方指定方）需根据甲方及华润置地总部的要求，完成甲方关于本项目日常会计核算、预算、决算、财务档案、财务类印章等管理工作，包括日常核算系统账务处理、年度预算的编制与提交、甲方关于本项目单体财务报表的编制与提交、国资委决算数据的填报、华润置地法定合并系统及管理合并数据的填报与提交等工作、财务凭证装订及档案管理、财务专用章及发票专用章的管理、配合内外部审计工作。

6） 项目建设期乙方（或乙方指定方）需选择项目所在大区保险招采中标

保险公司及费率进行建筑工程一切险（含第三者责任险）的采购。

iv. 如有其它未明确事项，由甲方与乙方（或乙方指定方）协商后确定。

3.1.6 招采管理

i. 乙方应按照《华润置地招标采购管理规定》及各大区或事业部招标采购管理制度的规定开展招标采购工作。

ii. 乙方负责集中采购的落地合同签订及单项目招标采购。

iii. 乙方配合甲方开展供方管理工作，组织完成长租公寓相关供方季度履约评价等，并做到动态管理。

iv. 乙方应邀请甲方参与总承包工程、机电工程（仅指综合机电）、幕墙工程、精装修工程、景观工程招标考察（除集采外），甲方有权委派至少一名招采专业人员进行方案、入围、定标等列席会议并提出意见，招采相关决策由乙方确定。

3.1.7 运营配合

i. 运营管理由甲方负责，乙方需配合甲方运营完成如下工作。

ii. 乙方应在项目开业时间前完成工程的交付与验收，负责办理工程验收相关手续，包括但不限于室内环境检测、防雷检测、规划验收、消防验收、人防验收、电梯验收、开工许可、竣备等。并配合长租公寓事业部办理营业相关的各种手续，如营业执照、住房租赁备案、特种行业许可证、人防工程使用许可证、水质检测、二次加压供水、公共聚集场所投入使用营业前消防安全检查、地下空间使用备案、建设项目环境影响等。

iii. 乙方需按甲方要求将 1）工程类招采合同台账及合同、家电或设备清单及保修清单、维修人员名单、使用说明；2）各类图纸；3）甲供设备、设施设备、固定资产；4）各项检测报告；5）弱电设备；6）钥匙和密码；7）水电、门锁抄表记录；8）周边关系等竣工相关资料移交至运营。

iv. 乙方需完成消防系统、给水系统、供电系统、监控系统、网络系统、门禁系统、门锁系统、水电表系统等设备的调试，并培训运营相关人员（包括店长、管家、保安、保洁、维保人员等）直至其可熟练操作。

v. 乙方需在交付前按甲方要求完成开荒保洁及限期整改事项，直至项目验收合格。乙方需在交付前按甲方要求确保参观动线的清洁卫生及安全。

vi. 乙方需在开业前半年按甲方要求完成门店样板间的建造与整改，乙方需在

开业前五个月按甲方要求完成示范区建造与整改并预留符合带看条件的带看通道便于前期销售（具体时间以初次上线版总控计划为准），乙方需在项目竣工备案后按甲方要求完成商铺建造便于商铺提前进场装修。

vii. 如甲方遇到门店店招无法悬挂至公寓指定外墙区域，乙方需协助公关。

viii. 商铺应满足水电、燃气等甲方及物业的交付标准，乙方应协助甲方进行相关证照办理，直至满足销售条件。乙方需在商业签约品牌陆续进场施工装修时（委托服务期内）提供施工管理及对施工过程中涉及的专业审核意见（包括装修管理规范、安全施工规范等施工管理）。

ix. 交付甲方三个月内，本项目长租公寓所涉及的客户投诉、房屋维保管理均由乙方现场负责组织协调。

x. 乙方负责协助甲方或其指定的公司管理项目竣工验收合格之日起两年内的质保事项，组织项目施工方等参建单位，或第三方维修单位解决质保期内的质量问题，并由责任方负责承担质保成本和费用。涉及需扣除或返还参建单位质量保证金的，按法律规定及其合同约定协助甲方办理扣款、结算手续。如本合同有效期届满但质保期未届满的，乙方应按届时现状向甲方（或其指定单位）移交项目维保扣款资料。

3.1.8 其他事项

i. 甲方可在委托过程及结束后进行项目审计。

ii. 项目团队名单：

职位	姓名	是否专职
项目总负责人	刘春华	是
工程负责人	刘春华	是
精装及景观工程师	潘志军	否
机电工程师	姚钰礽	否
土建工程师	曾刚	是
EHS 工程师	刘左翔	否
设计负责人	张金萍	否
机电设计负责人	周核名	否
结构设计负责人	丘治东	否
室内设计负责人	刘宇翔	否
景观设计负责人	邱晓祥	否

合约负责人	顾彤	否
招采负责人	薛自洁	否
开发报建负责人	奇奕昕	否
财务负责人	宁玉萍	否
建设期甲方代表	张运生	否

（根据实际项目建设情况，可在此表基础上进行增减，原则上工程负责人应专职，建议将代建协议相关指标加入项目团队业绩考核）

iii. 项目总负责人任职资格：

原则上项目总负责人需满足以下任职条件：

1） 具有 6 年以上地产开发相关工作经验；

2） 华润置地职级体系 L4-7 及以上；

iv. 甲方建议项目团队相关人员应增加业绩考核指标：项目关键节点达成率、动态成本偏差率。

第四条 委托服务费

本协议根据乙方对委托内容的实际完成情况，设定委托服务费的奖惩规则。依据以下奖惩规则，甲方应在需向乙方支付的委托服务费基数上，额外支付奖励金或扣除处罚金。

4.1 总则

4.2 委托服务费基数计算规则

4.2.1本合同最终委托服务费基数（含税）为华润置地总部批复含税目标成本（不含开发间接费和资本化借款）的 3 %，本合同委托服务费暂定金额为：503.46 万 元（委托服务费暂定按照 16782 万元乘以委托服务费率 3%计取）。

4.3 奖惩规则

4.3.1成本奖惩：房地产开发成本以华润置地总部批复含税目标成本（不含开发间接费和资本化借款）为基准，项目结算含税房地产开发成本（不含开发间接费和资本化借款）低于基准则给予奖励，每节约 1%奖励委托服务费基数×5%，奖励上限为委托服务费基数×20%。项目结算含税房地产开

发成本（不含开发间接费和资本化借款）高于基准则给予处罚，每增加1%扣除委托服务费基数×5%，处罚上限为委托服务费基数×20%。不足1%部分按线性比例计算奖惩系数。因甲方原因引起的成本增加不予处罚。

4.3.2交付时间奖惩：甲方应对乙方提前交付给予奖励，延迟交付给予处罚。如因不可抗力或甲方的原因导致的工期延期，不予处罚。如因甲方原因导致建设资金延期支付的，乙方不承担违约责任，但总工期顺延。

具体奖惩原则如下：

提前/延迟交付天数	奖励费用	处罚费用
1-15 天	委托服务费基数×4%	委托服务费基数×4%
16-30 天	委托服务费基数×6%	委托服务费基数×6%
31-60 天	委托服务费基数×8%	委托服务费基数×8%
61 天以上	委托服务费基数×10%	委托服务费基数×10%

注：各阶段奖惩金额不叠加。

4.3.3交付质量奖惩：项目原则上应参加甲方委托的第三方进行质量交付检查，交付检成绩排名位于当年所有项目的前 30%，奖励委托服务费基数的5%；交付检成绩排名位于当年所有项目的后 30%，处罚委托服务费基数的 5%。

4.3.4奖励或处罚合计上限为委托服务费基数的 20%。

第五条 委托服务费支付方式

5.1 委托服务费

5.1.1在项目达到本协议约定的全部交付运营标准并完成竣工结算审价、以及完成所有目标项目资料移交前，甲方应按照委托服务费基数，并根据项目计划进度节点及乙方实际完成产值情况，向乙方支付相应委托服务费：

i. 项目召开设计方案评审会，甲方支付至委托服务费基数暂定金额的 10%，

i. 即 50.35 万元；

ii. 施工单位进场后，乙方根据项目每月完成的产值申请委托服务费，每月支付委托服务费＝每月完成产值×委托服务费费率×85%，累计支付到委托服务费基数暂定金额的 85%时暂停支付，即 427.94 万元；

iii. 项目结算资料提交，甲方支付至委托服务费基数暂定金额的 90%，即 453.11 万元；

iv. 项目完成结算，甲方支付至结算委托服务费金额的 97%；

5.1.2在项目达到本协议约定的全部交付运营标准并完成竣工结算审价且双方已确认含税结算成本金额并按照华润置地管理要求完成项目后评估汇报后的 20 个工作日内，双方就委托服务费基数剩余未支付部分及奖惩部分进行结算并进行支付。

5.2 委托服务费的支付

5.2.1甲方向乙方支付委托服务费前，乙方需向甲方提供各节点相应的工程进度证明等付款资料并开具合法有效的增值税专用发票，甲方在收到乙方付款资料及发票且核验符合要求后 20 个工作日内完成付款。如乙方未能提供对应的符合要求的发票，则甲方支付的时间应相应顺延，且无需支付任何滞纳金及/或补偿费用。本合同委托服务费适用的增值税税率为 6%。在本合同有效期内，若国家税收政策发生变化，双方约定不含税金额不因国家税收政策的变化而变化。

5.2.2支付方式、开票信息如下：

甲方：

银行账号：41032300040018612;

开户银行：中国农业银行股份有限公司深圳华润城支行;

名　　称：深圳市润深房地产有限公司;

纳税人识别号：91440300MA5HLPYW2T;

地　　址：深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦 B 座 2601;

电　　话：0755-86560038。

乙方：

银行账号：44250100003400003179-0001;

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行;

名　　称：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司;

纳税人识别号：91440300574793409E ;

地　　址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室;

电　　话：0755-26912182 。

第六条 协议说明

6.1 本协议：指《华润置地 深圳宝龙 长租公寓项目委托服务协议》及其所有协议文件，并包括此后可能做出的对前述文件的所有修订和补充。

6.2 本协议一式两份，自双方加盖公章或合同专用章之日起生效，甲、乙双方各执 一份，各份协议文本具有同等效力。

6.3 项目开发过程中如产生争议，甲乙双方应以协商的方式解决，无法达成一致的，以总部批复为准。

6.4 对本协议所做出的任何修订或修改，须以书面形式（包括华润置地 OA 系统）做出并经双方签署后生效。生效后的修订或修改条款取代本协议原来的对应内容，并作为本协议的组成部分。

6.5 若甲方成立新公司接管项目，则以签署三方协议的方式进行权利与义务的转移。

6.6 文书送达地址：依据本合同发出的所有通知均应采用书面形式，其通知可以通过专人送达或信函邮寄或电子邮箱发送到本合同双方的以下地址/号码或者该方将来以书面形式通知其他方的某个其他地址/号码，下述地址及联系方式（含变更后）亦可作为双方在仲裁、民事诉讼程序中的送达地址，适用于相关文件和法律文书的送达：

甲方：深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦 B 座 2601

邮编：518057　　联系电话：0755-86560038

乙方：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室

邮编：518066　　联系电话：0755-26912182

本合同有效期间，任意一方有权变更本条所载明的信息，但应于变更前二个工作日内将变更内容书面通知另一方，如因变更信息一方未及时通知而导致其未收到信息发送方所发送通知的，不认定为信息发送方的违约，其后果由变更信息一方自行承担。

（以下无正文）

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

日期：2023年10月7日

（四）大沙河截流箱涵改造（快速发包）（二次）（项目代建）业绩证明文件

合同关键页

合同编号：_____

大沙河截流箱涵改造（快速发包）（二次）（项目代建）合同

委 托 人：深圳市南山区环境保护和水务局

代 建 人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

订立日期：2019 年 3 月 21 日

建设项目代建合同

项目名称：大沙河截流箱涵改造（快速发包）（二次）

项目委托人：深圳市南山区环境保护和水务局

项目代建人：华润置地城市运营管理（深圳）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

项目名称：大沙河截流箱涵改造（快速发包）（二次）

项目总投资：总投资估算约 1.2 亿元，具体以图纸完成后报区发改局批复的概算金额为准。

建设地点：深圳市南山区

建设规模：为深入落实生态文明建设理念，高标准建设大沙河河道生态景观，拟开展该项目。主要建设内容为沿现状河道两岸埋设 DN2600 管道，长 2736m，上下游新建接驳井衔接现状箱涵，纵坡 1‰；图书馆侧为拓宽二级平台，恢复 2.5m×2.0m 箱涵，长 418m，纵坡 1‰。

项目投资匡算：12000 万元。

建设内容：包含但不限于大沙河截流箱涵改造（快速发包）（二次）及其配套建筑、设备、公共服务设施等，代建范围最终以委托人确认为准。

建设标准：合格

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清理工作，以及相关拆迁纠纷的处理。

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。

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； 涉及砍伐、迁移现状树木时，须进行充分论证及必要的公示工作。

（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（委托方已经完成的除外），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。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

12、负责代建期内的安全管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算

和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）。

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）已包含在相关合同价内。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用已包含在相关合同价内：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市、南山区有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。代建人负责组织工程中间验收，对工程质量实行终身负责制。代建人无法按期完成代建任务时，委托人将向区住建局、市住建局、国资委、区政府等单位通报。

1、工期管理目标

从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以委托人确定的时间为准，要求 2019 年 12 月 31 日前完成主体工程，2020 年 12 月 31 日前项目通过竣工验收并交付使用，并按政府规定期限做好项目决算工作和负责验收后的保修期管理。

2、项目合同和招投标管理目标

本项目所涉及的所有合同和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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：叁佰叁拾玖万玖仟元整（人民币￥：339.90 万元）。

结算价以发改概算批复总投资扣除勘察设计费和代建费为基数，按《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规[2018]7 号）进行计算。最终结算价以造价站质量复核价为准。

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. 委托代建协议书；

3. 合同补充条款；

4. 专用合同条款；

5. 通用合同条款；

6. 双方确认的会议纪要；

7. 建设监管方案；

8. 中标通知书；

9. 招标文件计描述代建项目的技术性文件；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。代建人选择总承包单位或专业工作单位必须按照《建设工程招标投标改革若干规定的通知》（深府[2015]73号）的规定及相关法律、法规和规章。

十、合同订立地点：深圳市南山区

合同订立日期：2019年3月21日

十一、本合同一式壹拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份，双方签署后生效。

（本页无正文）

委托人（盖章）：

深圳市南山区环境保护和水务局

法定代表人（签字）：

或委托代理人（签字）：

地址：深圳市南山区环境大厦

电话：0755-26401663

传真：0755-26400701

开户银行：工商银行深圳分行

银行账号：4000020329200284427

代建人（盖章）：

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

法定代表人（签字）：

或委托代理人（签字）：蒋慕川

地址：南山区滨海大道 3001 号深圳湾体育中心三楼

电话：0755-22315284

传真：+86-755-86538040

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行营业部

银行账号：44250100003400003179-0002

附件 3：　　拟投入本项目人员情况表

投标人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

在本项目中拟任职务	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目总负责人	刘春华	项目负责人	给排水高级工程师	从事工程管理工作年限满十年及以上
施工管理负责人	姚冠钰	施工管理负责人	给排水高级工程师	从事工程管理工作年限满十年及以上
质量管理负责人	梁晓峰	质量管理负责人	建筑结构工程师	从事工程质量管理工作年限满十年及以上
安全管理负责人	戴诩根	安全管理负责人	安全工程师	从事工程安全管理工作年限满十年及以上
投资管理负责人	严子威	投资管理负责人	造价工程师	从事造价咨询工作年限满五年及以上
合同管理负责人	王光耀	合同管理负责人	/	从事工程合同管理工作年限满五年及以上

三、项目管理团队

投标人人员情况一览表

投标人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

名称	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目负责人	刘春华	项目负责人	给排水高级工程师	1991 年 6 月毕业于清华大学、本科，1998 年毕业于于华中理工大学工商管理、硕士学位，已从事本行业 34 年。 **承担过项目：**深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程代建、大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）（项目代建），华润置地深圳宝龙长租公寓项目服务协议，大沙河截流箱涵改造（快速发包）（二次）（项目代建），宝安区纯中医院治疗医院代建等。
技术总工	王效锋	技术负责人	建筑管理高级工程师	1990 年 7 月毕业于北京农业工程大学、本科，已从事本行业 35 年。 **承担过项目：**华富村东西区旧住宅区改造项目，南华村棚改，龙华人民医院，龙华中心医院，龙华综合医院，深圳市宝安纯中医治疗医院一期项目等。
设计管理团队	朱美	建筑师	建筑管理高级工程师//一级注册建筑师	2011 年 6 月毕业于华南理工大学、硕士，已从事本行业 14 年。 **承担过项目：**宝安区纯中医治疗医院一期，福田区新风和睦家医院，福田区妇儿医院建设项目等。
设计管理团队	程璐璐	建筑师	建筑设计中级工程师//一级注册建筑师	2011 年 6 月毕业于华中科技大学、本科，已从事本行业 14 年。 **承担过项目：**深圳北站超核绿芯，深圳市格致中学民治校区，前海深港国际服务城（妈湾）社区中心，深圳书城湾区城等。
工程管理团队	郑立锋	土建工程师	建筑管理高级工程师	2006 年 6 月毕业于东北大学、本科，已从事本行业 17 年。 **承担过项目：**深圳国际低碳城区品质提升工程（盐龙大道、吉桥路），国际低碳城低碳展厅工程，国际低碳城 B 馆报告厅提升工程，深圳市龙岗中等专业学校（含深圳市龙岗区教师发展中心）迁址重建工程代建，大芬美术馆改造工程（项目代建）等。
工程管理团队	刘子健	土建工程师	建筑施工中级工程师	2010 年 10 月毕业于重庆大学城市科技学院、本科，已从事本行业 15 年。 **承担过项目：**龙华新城核心地区 20/02/02 地块规划学校代建，华富村东、西区改造项目代建，福城丹坑规划学校东西校区建设工程（全过程工程咨询）等。

工程管理团队	李晓伟	安全管理工程师	建筑经济中级//注册安全工程师//一级造价工程师//一级建造师	2015 年 7 月毕业于中国地质大学（北京）、本科，已从事本行业 10 年。 **承担过项目：**深圳宝安空海救援医院代建，宝安纯中医治疗医院（二期）代建，四季绿道建设工程，宝华路、宝兴路品质提升示范路建设工程代建等。
工程管理团队	戴诩根	安全管理工程师	注册安全工程师	2003 年 7 月毕业于西南交通大学、本科，已从事本行业 22 年。 **承担过项目：**三横四纵道路沿线视觉一体化项目，“金三角”金融商业核心区灯光夜景提升工程，盐田区海滨栈道重建工程，罗湖区 2020 年建筑外立面综合整治项目等。
工程管理团队	刘春华	给排水工程师	给排水高级工程师	1991 年 7 月毕业于清华大学、本科，已从事本行业 34 年。 **承担过项目：**深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程代建，宝安区纯中医院治疗医院代建，华润置地深圳宝龙长租公寓项目等。
工程管理团队	丘治东	室内装修管理工程师	建筑结构高级工程师	3022 年 7 月毕业于华南理工大学、硕士，已从事本行业 14 年。 **承担过项目：**坪山区 2017 年度政府投资建设工程(教育 B 包)代建，坪山区 2018 年度政府投资建设工程(医疗卫生 A 类)代建，大工业区体育中心改造项目代建，碧岭隧道口景观提升工程等。
工程管理团队	牛嘉佳	机电工程师	电气工程中级工程师	2010 年 10 月毕业于西安交通大学，已从事本行业 15 年。 **承担过项目：**宝安区城管领域城区环境品质提升项目建设顾问服务，国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务等。
工程管理团队	江星星	报建工程师	/	2009 年 6 月毕业于福建农林大学、本科，已从事本行业 16 年。 **承担过项目：**南山外国语文华学校改扩建项目，科苑小学（二期）改扩建项目，龙华区中心医院，龙华区人民医院新外科大楼，龙华区综合医院等。
工程管理团队	陈钦雄	项目秘书	/	2008 年 7 月毕业于西安理工大学、本科，已从事本行业 17 年。 **承担过项目：**清华大学深圳国际校区（一期）工程项目，深圳市中心公园、笔架山公园、莲花山公园、深圳市园博园和武艺公园等五个公园品质提升和建设工程项目，深圳长城里程家园项目等。
成本、招采、合同管理团队	彭晶	土建专业预算工程师	工程管理中级工程师	2014 年 6 月毕业于中国海洋大学、硕士，已从事本行业 11 年。 **承担过项目：**华富村东西区棚户区改造，福田区群众文化中心，深圳市中心公园一期，新风

				医院，招商银行大厦等。
成本、招采、合同管理团队	高菁	安装专业预算工程师	暖通中级工程师//注册公用设备工程师	2009 年 7 月毕业于东南大学、本科，已从事本行业 16 年。 **承担过项目：**英国 HPC 项目应急柴油机 EPC 合同国际项目，大沙河文体中心改造项目全过程工程咨询，四季绿道建设工等。
成本、招采、合同管理团队	朱晓蕾	合约成本工程师	工程造价中级工程师	2009 年 7 月毕业于江西农业大学，已从事本行业 16 年。 **承担过项目：**“三横四纵”道路沿线视觉一体化等三个项目，罗湖区 2020 年建筑外立面综合整治项目，深南东路景观照明提升项目，罗湖区东湖街道城中村综合治理工程，前海天镜花园等。
成本、招采、合同管理团队	李奕星	招采工程师	工程造价助理工程师	2016 年 6 月毕业于嘉应学院、本科，已从事本行业 9 年。 **承担过项目：**深圳市龙华区综合医院、中心医院、人民医院，深圳市龙华文体中心，深圳市简单上体育综合体，福田区妇儿医院建设项目等。
平台管理团队	张金萍	平台设计指导总监	建筑工程正高级工程师//一级注册建筑师	2000 年 7 月毕业于吉林建筑大学、本科，已从事本行业 25 年。 **承担过项目：**平湖北九年一贯制新建工程，国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务，大工业区体育中心改造项目代建，南华村中心学校建设工程（代建）等。
平台管理团队	蒲兴	平台设计指导总监	建筑设计高级工程师//一级注册建筑师	2019 年 6 月毕业于深圳大学、硕士，已从事本行业 17 年。 **承担过项目：**龙华区综合医院项目，龙华区中心医院项目，南山区人民医院改扩建项目，襄阳医疗中心项目、共青城工业园医院、汕头肿瘤医院等。
平台管理团队	朱传宝	平台设计指导总监	建筑设计中级工程师	2007 年 6 月毕业于吉林建筑工程学院、本科，已从事本行业 18 年。 **承担过项目：**罗湖国际化示范街区一期工程项目，福田区华富村旧改一标段，深圳坪山创新广场等。
平台管理团队	唐楠	平台设计指导总监	风景园林设计中级工程师	2016 年 6 月毕业于西南大学、硕士，已从事本行业 9 年。 **承担过项目：**重庆金海湾公园景观工程、三亚汤他水 2 公里段城市滤芯景观工程，龙岗河碧道示范段景观规划设计、屯梓河碧道工程，坪山大道南段绿化景观工程、瑞景公园建设工程等。
平台管理团队	刘纳新	平台工程安全指导总监	建筑工程管理高级工程师	1991 年 6 月毕业于中南林学院（中南林业科技大学）、本科，已从事本行业 34 年。 **承担过项目：**广州花都白云国际机场南航飞行

				综合楼项目，广州白云机场航站楼东西三贵宾厅装修工程，广东省移动公司开发的位于珠江新广东省全球通大厦第三标装修工程，国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务等。
平台管理团队	陈益斐	平台工程安全指导总监	公路与桥梁助理工程师//市政公用工程一级建造师	2019 年 6 月毕业于湖北工业大学、硕士，已从事本行业 17 年。 **承担过项目：**深圳坪山区疾控中心、敬老院、残疾人综合服务中心项目，深圳前海 2、5、10 号区域集中供冷站的主体结构建设、前湾片区供冷管网工程，2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）全过程代建，大工业区体育中心改造项目代建等。
平台管理团队	李玉	平台招采合约指导总监	工程造价高级工程师//一级造价工程师	2004 年 7 月毕业于长安大学，已从事本行业 21 年。 **承担过项目：**福田科技广场室内精装修工程，深圳市侨香学校工程，福田区纪念公园主体园建工程等。
平台管理团队	顾彤	平台招采合约指导总监	工程造价高级工程师	2009 年 7 月毕业于河南理工大学，已从事本行业 16 年。 **承担过项目：**深圳清华大学研究院新大楼代建项目，后海二小代建项目，南山区外国语学校高中部代建项目，望海小学代建项目，郑州华润中心一期项目等。

1、项目负责人—刘春华

拟派项目负责人 刘春华 简历表

姓名	刘春华	出生日期	1967 年 5 月 27 日
毕业院校	清华大学	专业	环境工程
执业资格	/	职称	高级工程师
工作年限	34 年	目前职位	资深经理

工作经验	2019-至今：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2015-2018：华润（深圳）有限公司 2005-2015：深圳市建筑工务署建筑一处、机电设备处 1995-2005：深圳市金众房地产公司 1991-1995：深圳市金众（集团）股份有限公司
项目经历	1、深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程代建 2、大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）（项目代建） 3、华润置地深圳宝龙长租公寓项目服务协议 4、大沙河截流箱涵改造（快速发包）（二次）（项目代建） 5、宝安区纯中医院治疗医院代建 6、有 34 年的工程项目管理经验，参与管理的项目类型包括住宅、写字楼、酒店、购物中心、学校、医院、图书馆、博物馆、会展中心、体育场馆、公园、市政道路等。
教育经历	1995-1998：华中理工大学，工商管理硕士学位 1986-1991：清华大学，环境工程专业学士学位

学历证书



毕业证书

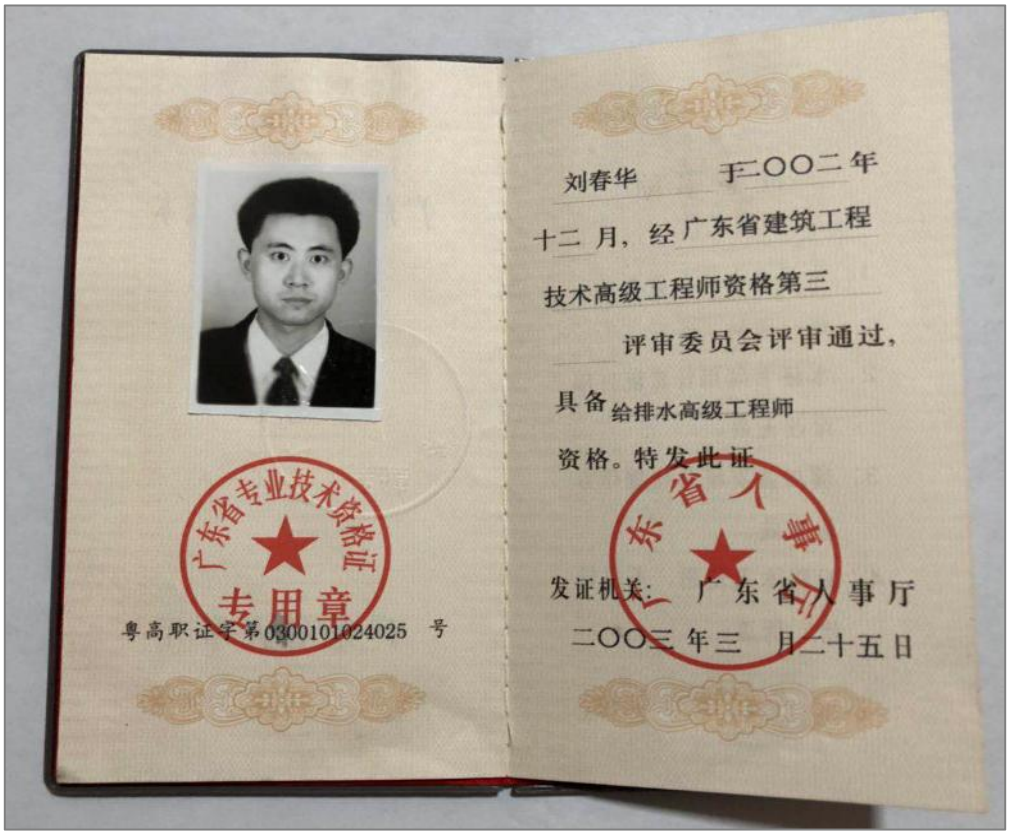
学生刘春华，男，系河北省人，一九六七年五月二十七日出生，于一九八六年九月至一九九一年七月在本校环境工程系环境工程专业本科学习，学制五年，成绩及格，准予毕业。经审核符合《中华人民共和国学位条例》规定，授予工学学士学位。

清华大学校长 张孝文

毕证字（91）第910308号

一九九一年七月六日

职称证书



刘春华于二〇〇二年十二月，经广东省建筑工程技术高级工程师资格第三评审委员会评审通过，具备给排水高级工程师资格。特发此证。

广东省专业技术资格证专用章

粤高职证字第0300101024025号

广东省人事厅

发证机关：广东省人事厅

二〇〇三年三月二十五日

2、技术总工—技术负责人—王效锋

拟派技术负责人 王效锋 简历表

姓名	王效锋	出生日期	1966 年 8 月 6 日
毕业院校	北京农业工程大学	专业	农业建筑与环境工程
执业资格	/	职称	高级工程师
工作年限	35 年	目前职位	工程管理副总监

工作经验	33 年建筑工程管理工作经验，其中甲方项目管理工作 20 年，施工总承包项目管理工作 13 年。 1、2018.04-至今　深圳　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2、2016.07-2018.04 珠海　华润置地珠海公司 3、2008.12-2016.07 深圳　华润建筑有限公司 4、2004.02-2008.12 珠海　华发实业股份有限公司 5、2002.11-2004.02 珠海　广发银行天智发展有限公司 6、2001.10-2002.11 珠海 日本清水建设株式会社，九州松下电器有限公司 7、1999.08-2001.10 深圳 香港金门建筑有限公司 8、1997.10-1999.08 珠海 珠海市卫生局珠海医疗中心筹建处 9、1995.11-1997.10 珠海 日本清水建设株式会社，岩谷气具有限公司、日通国际物流有限公司 10、1990.07-1995.11 咸阳 彩虹电子集团公司工程公司
项目经历	主持或参与管理的项目 20 多个，涵盖厂房、物流仓、医院、写字楼、住宅、酒店、购物中心、大学、数据中心、高尔夫球会、公园等类型，负责工程如下： 1、珠海华发新城二期..标段经理 2、珠海华发新城四期..项目经理 3、容闳幼儿园..项目经理 4、珠海华发世纪城一期..项目经理 5、深圳华润中心二期..项目副经理 6、华润集团新一代数据中心 7、华润大学 8、华润小径湾 9、华润 1234 space 10、作为总部工程部副总经理参与各项目投标策划、管理策划、项目管理 11、香港华润总部酒店..总部工程部副总经理 12、珠海华润万象世界..工程副总监 13、深圳市宝安纯中医治疗医院一期项目..工程副总监 14、清华大学深圳国际校区 15、龙华人民医院 16、龙华文体中心 17、龙华中心医院 18、龙华综合医院 19、华富村东西区旧住宅区改造项目

	20、南华村棚改 21、安托山保障房 22、福田群众文化中心 23、福田妇儿医院 24、深圳中心公园改造提升工程 25、作为工程副总监负责监督各项目进度、质量管理风险。
教育经历	1986.9-1990.7　北京农业工程大学 农业建筑与环境工程专业本科，学士学历。

毕业证书



毕 业 文 凭

学生王效锋性别男一九六六年八月生。自一九八六年九月至一九九〇年七月止，在本校水利与建筑工程系农业建筑与环境工程专业四年制本科修业期满，学完教学计划规定的全部课程，考试成绩及格，准予毕业，并授予工学学士学位。

北京农业工程大学

校 长

一九九〇年七月 日

文凭登记（农建）字第 903310 号

职称证书

广东省职称证书



姓　　名：王效锋

身份证号：610408196608062319

职称名称：高级工程师

专　　业：建筑管理

级　　别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月27日

评审组织：深圳市建筑管理专业高级职称评审委员会

证书编号：2203001071395

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月01日

广东省职称证书 专用章

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

3、设计管理团队—建筑师—朱美

拟派建筑师 朱美简历表

姓名	朱美	出生日期	1988 年 06 月 06 日
毕业院校	华南理工大学	专业	建筑学
执业资格	一级注册建筑师	职称	高级职称
工作年限	14 年	目前职位	建筑设计资深经理

工作经验	2018 年 5 月-至今　　华润置地城市运营管理(深圳)有限公司 2014 年 7 月-2018 年 5 月　　深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2011.09-2014.06　　何镜堂设计工作室
项目经历	1、华工北区教学楼建筑施工图设计。 2、半岛城邦三期 3、半岛城邦四期 4、贵阳渔安·安井温泉旅游城 “未来方舟”D 区组团 5、深圳汇云中心（深圳湾地铁上盖） 6、杭州艺尚小镇 7、宝安区纯中医治疗医院一期 8、福田区新风和睦家医院 9、福田区妇儿医院建设项目
教育经历	2011.09-2014.06 建筑学硕士：建筑理论及其设计 华南理工大学建筑学院 2006.09-2011.06 建筑学学士：建筑学 南昌大学建筑学院

毕业证书



硕士研究生

毕业证书

研究生 朱芙 性别 女，一九八八年 六 月 六 日生，于

二〇一一年 九 月至二〇一四年 六 月在 建筑设计及其理论

专业学习，学制 三 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：华南理工大学 校(院、所)长 王迎军

证书编号：10561201402001655 二〇一四年 六 月二十四日



硕士学位证书

朱芙，女，1988年 6月 6日生。在华南理工大学完成了建筑设计及其理论硕士专业学位培养计划，成绩合格。根据《中华人民共和国学位条例》的规定，授予 建筑学 硕士学位

校 长 王迎军

华南理工大学

学位评定委员会主席

证书编号：Z10561320140020005 二〇一四年 六 月二十四日

（专业学位证书）

职称证书

广东省职称证书



姓　　名：朱美

身份证号：360102198806064342

职称名称：高级工程师

专　　业：建筑管理

级　　别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月15日

评审组织：深圳市建筑管理专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001117799

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月05日

广东省职称证书 专用章

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

执业资格证书

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，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级注册建筑师的执业资格。

姓　　名：朱美

证件号码：360102198806064342

性　　别：女

出生年月：1988年06月

批准日期：2021年05月23日

管 理 号：20210502749000000063

人力资源和社会保障部 人事考试中心 提供查询结果

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

4、设计管理团队—建筑师—程璐璐

拟派设计管理团队 程璐璐 简历表

姓名	程璐璐	出生日期	1988 年 12 月 25 日
毕业院校	华中科技大学	专业	建筑学
执业资格	一级注册建筑师	职称	中级工程师
工作年限	14 年	目前职位	建筑设计资深经理

工作经验	2022 年 12 月-至今　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2022 年 1 月-2022 年 11 月　　南沙原创建筑设计工作室 2011 年 9 月-2021 年 12 月　筑博设计股份有限公司
项目经历	1、深圳市格致中学民治校区 2、深圳北站超核绿芯 3、海南环岛旅游驿站 4、前海深港国际服务城（妈湾）社区中心 5、深圳书城湾区城 2018-2019/汕尾保利金町湾 2015-2017/贵阳万科翡翠天骄 2011-2014/广西北流荣顾购物公园 2011-2014/防城港中央商务区
教育经历	2006 年 9 月-2011 年 6 月　华中科技大学　建筑学　　学士

毕业证书



普通高等学校

毕业证书

学生 程璐璐 性别 女，一九八八 年 十二 月 二十五 日生，于 二〇〇六 年 九 月至 二〇一一 年 六 月在本校 建筑学 专业 五 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：华中科技大学 校（院）长：李培根印

证书编号：104871201105004387 二〇一一 年 六 月 三十 日

查询网址：http://www.chsi.com.cn

职称证书

广东省职称证书



姓　　名：程璐璐

身份证号：420802198812250322

职称名称：工程师

专　　业：建筑设计

级　　别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2020年06月10日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第四评审委员会

证书编号：2003003043142

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年10月15日

广东省职称证书 专用章

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

执业资格证书



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，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级注册建筑师的执业资格。

姓　　名：程璐璐

证件号码：420802198812250322

性　　别：女

出生年月：1988年12月

批准日期：2020年10月25日

管 理 号：20201002749000000100

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

5、工程管理团队—土建工程师—郑立锋

拟派土建工程师 郑立锋 简历表

姓名	郑立锋	出生日期	1982 年 10 月 22 日
毕业院校	东北大学	专业	土木工程
执业资格	一级建造师	职称	高级工程师
工作年限	17 年	目前职位	土建资深经理

工作经验	2019.04-至今　华润置地城市运营管理(深圳)有限公司 2017.12-2019.04　深圳市京基房地产股份有限公司 2014.03-2017.12　英海特工程咨询(北京)有限公司深圳分公司 2011.03-2014.03　深圳嘉信装饰设计工程有限公司 2008.03-2011.03　江河创建集团股份有限公司
项目经历	1、深圳国际低碳城区品质提升工程（盐龙大道、吉桥路） 2、国际低碳城低碳展厅工程 3、国际低碳城 B 馆报告厅提升工程 4、深圳市龙岗中等专业学校（含深圳市龙岗区教师发展中心）迁址重建工程代建 5、大芬美术馆改造工程（项目代建） 6、布吉街道大芬油画村综合整治工程（项目代建） 7、深圳市京基地产御景时代大厦项目, 8、京基地产龙岗区御景时代大厦商业综合体项目 9、深圳市生命保险大厦项目
教育经历	2002.09-2006.07 东北大学 土木工程专业 学士

毕业证书

普通高等学校

毕业证书



学生　郑立锋　性别 男 ，一九八二 年 十 月二十二日生，于 二〇〇二 年 八 月至二〇〇六年 七 月在本校　土木工程　专业 肆 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：北大荒学院　　校（院）长：[illegible]

证书编号：101451200605003457　　二〇〇六 年 七 月 十 日

职称证书

广东省职称证书



姓　　名：郑立锋

身份证号：370881198210224013

职称名称：高级工程师

专　　业：建筑管理

级　　别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月27日

评审组织：深圳市建筑管理专业高级职称评审委员会

证书编号：2203001072018

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月01日

广东省职称证书 专用章

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

6、工程管理团队—土建工程师—刘子健

拟派土建工程师 刘子健 简历表

姓名	刘子健	出生日期	1987 年 6 月 15 日
毕业院校	重庆大学城市科技学院	专业	房地产经营管理
执业资格	/	职称	中级工程师
工作年限	15 年	目前职位	资深经理

工作经验	2017 年 8 月——至今，华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2017 年 8 月——2022 年 7 月，龙光集团 2016 年 3 月——2017 年 8 月，深圳建工集团 2010 年 10 月——2016 年 2 月，肇庆市泰湖新城房地产有限公司
项目经历	1、泰湖新城花园 69 万平方米住宅项目 2、星河雅宝 5 号地块 19 万平方米综合体 3、龙光玖钻项目 80 万平方米商业综合体 4、龙光玖龙台 75 万平方米（住宅、办公、公寓、商业综合体） 5、华富村东、西区改造项目代建 6、福城丹坑规划学校东西校区建设工程（全过程工程咨询） 7、龙华新城核心地区 20/02/02 地块规划学校代建
教育经历	2006 年 9 月——2010 年 6 月，重庆大学城市科技学院，本科

毕业证书



普通高等学校

毕业证书

学生 刘子健 性别 男，一九八七 年 六 月 十五 日生，于 二〇〇六 年 九月至 二〇一〇年 六月在本学院 房地产经营管理 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：重庆大学城市科技学院 院 长：

证书编号：126161201005000566 二〇一〇年 六 月 二十四 日

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

职称证书



照片

刘子健 于 二〇一七年 十二月，经 深圳市建筑专业中级专业技术资格第九 评审委员会评审通过，具备 建筑施工工程师 资格。特发此证

粤中职证字第 1803003012514 号

深圳市人力资源和社会保障局

发证机关

二〇一八 年 五 月 十四 日

7、工程管理团队—安全管理工程师—李晓伟

拟派安全管理工程师 李晓伟 简历表

姓名	李晓伟	出生日期	1990 年 4 月 10 日
毕业院校	中国地质大学（北京）	专业	安全工程
执业资格	注册安全工程师、一级建造师、一级造价工程师	职称	经济师、工程师
工作年限	10 年	目前职位	安全高级经理
工作经验	2022 年 6-至今 华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2021.05-2022.06 中国金茂(集团)有限公司 2015.08-2021.04 中建八局第一建设有限公司		
项目经历	1、北京师范大学新校区项目 2、北京市通州中医院项目 3、深圳光明公园里项目 4、宝华路、宝兴路品质提升示范路建设工程代建 5、四季绿道建设工程 6、宝安区青年公园新建工程代建 7、深圳宝安空海救援医院代建 8、宝安纯中医治疗医院（二期）代建		
教育经历	2011 年 8 月-2015 年 7 月 中国地质大学（北京） 安全工程		

毕业证书



普通高等学校

毕业证书

学生 李晓伟 性别 男， 1990 年 4 月 10 日生，于 2011 年 9 月至 2015 年 7 月在本校 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：中国地质大学 校 长：

证书编号：114151201505000574 二〇一五 年 七 月 一 日

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

执业资格证



经济专业技术资格

Economics Professional Qualification

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得相应的专业技术资格水平。

人力资源和社会保障部 人事考试中心 提供查询结果

中华人民共和国
人力资源和社会保障部

姓 名：李晓伟
证件号码：410928199004100133
性 别：男
出生年月：1990年04月
级 别：中级
专 业：建筑经济
批准日期：2019年11月03日
管 理 号：201911001110004477

注册安全工程师
Certified Safety Engineer



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、应急管理部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得注册安全工程师资格。

人力资源和社会保障部人事考试中心 验证 提供查询结果

姓　　名：李晓伟
证件号码：410928199004100133
性　　别：男
出生年月：1990年04月
批准日期：2018年10月28日
管 理 号：20181003311000055O

中华人民共和国人力资源和社会保障部　　中华人民共和国应急管理部

一级造价工程师
Class 1 Cost Engineer



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，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级造价工程师职业资格。

姓　　名：李晓伟
证件号码：410928199004100133
性　　别：男
出生年月：1990 年 04 月
专　　业：土木建筑工程
批准日期：2021 年 10 月 31 日
管 理 号：20211004544000001358

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

一级建造师

Constructor



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，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级建造师的执业资格。

姓　　名：李晓伟

证件号码：410928199004100133

性　　别：男

出生年月：1990年04月

专　　业：建筑工程

批准日期：2019年09月22日

管 理 号：201909034110003353

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

8、工程管理团队—安全管理工程师—戴诩根

拟派安全管理工程师 戴诩根 简历表

姓名	戴诩根	出生日期	1980 年 1 月 10 日
毕业院校	西南交通大学	专业	材料科学与工程
执业资格	注册安全工程师	职称	中级
工作年限	22 年	目前职位	安全资深经理

工作经验	2018.7-至今，华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2012．6-2018.6 中海石油惠州炼化有限公司 2012.6-2016.5 BP 珠海化工有限公司 2005.7-2012.5　东洋（上海）工程有限公司 2003.7-2005．7　中海石油南海西部公司惠州分公司
项目经历	1、石油化工建设项目 EHS 管理工作 2、三横四纵道路沿线视觉一体化项目、“金三角”金融商业核心区灯光夜景提升工程的安全管理相关工作。 3、盐田区海滨栈道重建工程、罗湖城中村综合整治项目、未来学校项目的安全管理相关工作。 4、罗湖区 2020 年建筑外立面综合整治项目、星园学校项目、大鹏南澳安置房项目的安全管理相关工作。
教育经历	1999.9 至 2003.7　西南交通大学 材料科学与工程

毕业证书



普通高等学校

毕业证书

中华人民共和国教育部监制

No.02854533

学生 戴翊根 性别 男，

1980年 1月 日生，于1999 年

9月至 2003 年 7 月在本校

材料科学与工程学院 材料科学与工程 专业

4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。

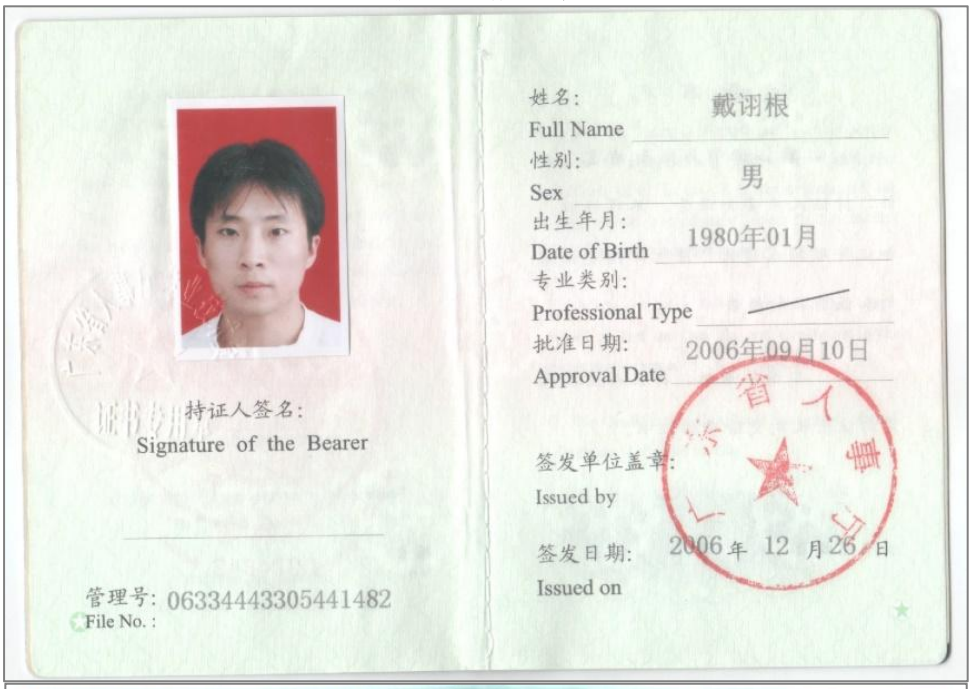
校(院)长：

校 名：西南交通大学

2003 年 7 月 1 日

学校编号：10613120030500032

执业资格证书



持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号: 06334443305441482
File No.:

姓名: 戴诩根
Full Name

性别: 男
Sex

出生年月: 1980年01月
Date of Birth

专业类别:
Professional Type

批准日期: 2006年09月10日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2006年 12 月26 日
Issued on



本证书由中华人民共和国人事部和国家安全生产监督管理总局批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得注册安全工程师的执业资格。

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 Certified Safety Engineer.

approved & authorized
by
Ministry of Personnel
The People's Republic of China

approved & authorized
by
State Administration of Work safety

编号:
No.: 0024846

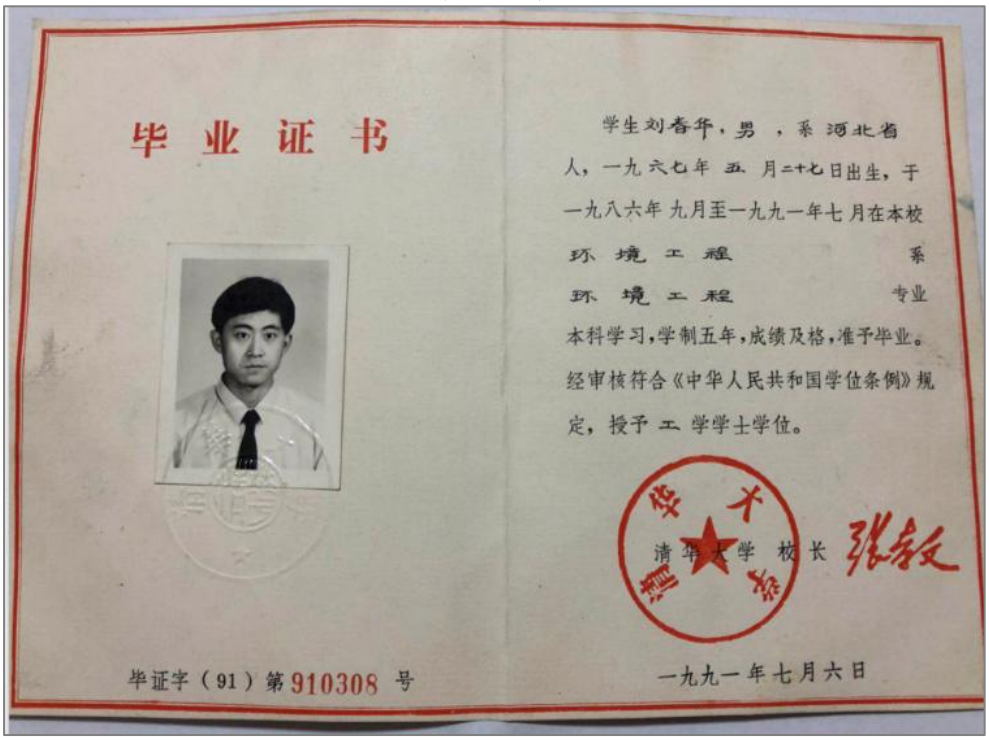
9、工程管理团队—给排水工程师—刘春华

拟派给排水工程师 刘春华 简历表

姓名	刘春华	出生日期	1967.5
毕业院校	清华大学	专业	环境工程
执业资格	/	职称	高级工程师
工作年限	34 年	目前职位	工程总监

主要资格	2018-至今：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2015-2018：华润置地有限公司工程管理部； 2005-2015：深圳市建筑工务署建筑一处、机电设备处 1995-2005：深圳市金众房地产公司 1991-1995：深圳市金众（集团）股份有限公司
项目经历	1、深圳宝安国际机场门户地区城市环境品质提升工程代建 2、宝安区纯中医院治疗医院代建 3、华润置地深圳宝龙长租公寓项目
教育经历	1986 年 9 月-1991 年 7 月：清华大学，环境工程专业学士学位

毕业证书



毕 业 证 书

学生刘春华，男 ，系 河北省 人，一九六七年 五 月二十七日出生，于一九八六年 九月至一九九一年七 月在本校 环 境 工 程 系 环 境 工 程 专业 本科学习，学制五年，成绩及格，准予毕业。经审核符合《中华人民共和国学位条例》规定，授予 工 学学士学位。

清华大学 校长 张孝文

毕证字（91）第 910308 号

一九九一年七月六日

职称证书



刘春华 于二〇〇二年十二 月，经广东省建筑工程技术高级工程师资格第三 评审委员会评审通过，具备 给排水高级工程师 资格。特发此证。

广东省专业技术资格证 专用章

粤高职证字第 0300101024025 号

广东省人事厅

发证机关：广东省人事厅

二〇〇三 年三 月二十五日

10、工程管理团队—室内装修管理工程师—丘治东

拟派室内装修管理工程师 丘治东 简历表

姓名	丘治东	出生日期	1985 年 08 月 04 日
毕业院校	华南理工大学	专业	结构工程
执业资格	/	职称	中级工程师
工作年限	14 年	目前职位	高级经理

工作经验	2020.03-至今　　华润置地城市运营管理(深圳)有限公司 2017.03-2020.02　保利华南实业有限公司 结构主任工程师 2011.07-2017.02　奥雅纳工程咨询有限公司 结构工程师
项目经历	1、清远市奥林匹克中心项目 2、成都 ICC 3、广州东塔 4、贵阳艺术中心、商业中心等项目 5、坪山区 2017 年度政府投资建设工程(教育 B 包)代建 6、坪山区 2018 年度政府投资建设工程(医疗卫生 A 类)代建 7、大工业区体育中心改造项目代建 8、锦绣学校项目 9、碧岭隧道口景观提升工程
教育经历	2008.9-2011.7 华南理工大学结构工程专业毕业、硕士学位 2004.9-2008.7 河海大学水利水电工程专业毕业、学士学位

职称证书



硕士研究生

毕业证书

研究生 丘治东 性别 男，一九八五年 八 月 四 日生，于二〇〇八年 九 月至二〇一一年 六 月在 结构工程 专业学习，学制 三年，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：华南理工大学 校(院、所)长：李元元

证书编号：10561120110200213 9 二〇一一年 六 月二十四日

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

学历证书



照片

广东省专业技术资格证 专用章

粤中职证字第 14001102240806 号

丘治东 于二〇一五 年 一 月，经 深圳市人力资源和社会保障局 考核认定，具备 结构工程 工程师 资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证机关：

二〇一五 年 四 月 十三 日

11、工程管理团队—机电工程师—牛嘉佳

拟派机电工程师 牛嘉佳 简历表

姓名	牛嘉佳	出生日期	1984 年 11 月 29 日
毕业院校	西安交通大学	专业	电气工程
执业资格	/	职称	中级工程师
工作年限	15 年	目前职位	资深经理

工作经验	2017.09-至今　　华润置地城市运营管理(深圳)有限公司 2012.02-2017.08　　招商局蛇口工业区控股股份有限公司
项目经历	1、宝安区城管领域城区环境品质提升项目建设顾问服务 2、国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务 3、熟悉写字楼、商业、公寓、综合楼及五星级酒店，医院等物业类型，尤其在酒店业态中有深入的专项机电设计、工程管理及运营管理实践，在节能减排与能耗管理上有着丰富的实战经验。
教育经历	2007.09-2010.07　西安交通大学电气工程及其自动化　硕士 2003.09-2007.07　西安电子科技大学电气工程及其自动化　本科

学历证书



硕士研究生

毕业证书

研究生 牛嘉佳 性别 女， 一九八四年 十一 月 二十九日生，于二〇〇七 年 九 月至二〇一〇 年 六 月在 电气工程 专业学习，学制 三年，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：西安交通大学 校(院、所)长：郑南宁

证书编号：106981201002000702 二〇一〇 年 六 月 八 日

职称证书



于 年

牛嘉佳 二〇一七

月，经

五

深圳市人力资源和社会保障局

考核认定，

具备 电气工程

工程师

资格。特发此证

广东省专业技术资格证书 专用章

粤中职证字第4703003006190 号

深圳市人力资源和社会保障局

发证机关：

二〇一七 八 年 月 日

12、工程管理团队—报建工程师—江星星

拟派报建工程师 江星星 简历表

姓名	江星星	出生日期	1987 年 03 月 03 日
毕业院校	福建农林大学	专业	行政管理
执业资格	/	职称	/
工作年限	16 年	目前职位	报建经理

工作经验	2018.05-至今　　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司。 2009.07-2018.04　　华润（深圳）有限公司。
项目经历	1、南山外国语文华学校改扩建项目 2、科苑小学（二期）改扩建项目 3、南山文理实验学校改扩建项目 4、深圳湾第一幼儿园项目 5、简上体育综合体 6、龙华文体中心项目 7、龙华区综合医院 8、龙华区中心医院 9、龙华区人民医院新外科大楼 10、大学城绿道（龙华段）
教育经历	2005.9 -2009.6,福建农林大学　　行政管理专业

毕业证书



普通高等学校

毕业证书

学生 江星星 性别 女，

一九八七年 三 月 三 日生，于二〇〇五年

九 月至 二〇〇九年 六 月在我校

行政管理 专业

四 年制本科普通全日制学习，修完教学计划

规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 长：

校 名：福建农林大学

二〇〇九年 六 月 十 日

证书编号： 103891200905002402

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

13、工程管理团队—项目秘书—陈钦雄

拟派项目秘书 陈钦雄 简历表

姓名	陈钦雄	出生日期	1982 年 12 月 29 日
毕业院校	西安理工大学	专业	工程管理
执业资格	/	职称	/
工作年限	17 年	目前职位	土建工程经理

工作经验	2019 年 1 月—至今　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2008 年 3 月—2019 年 1 月 深圳市中洲投资控股股份有限公司
项目经历	1、清华大学深圳国际校区（一期）工程项目 2、深圳市中心公园、笔架山公园、莲花山公园、深圳市园博园和武艺公园等五个公园品质提升和建设工程项目 3、深圳笋岗长城国际物流中心 4、香港中洲火炭项目和香港中洲大坑道项目 5、中洲控股金融中心 6、惠州金山湖中洲天御项目 7、东莞松山湖长城世家项目 8、深圳长城里程家园项目
教育经历	2006 年 9 月—2008 年 7 月 西安理工大学 本科 工程管理专业（统招 专升本） 2003 年 9 月—2006 年 7 月 西安财经大学 大专 房地产经营与管理专业（统招） 1999 年 9 月—2003 年 7 月 汕头六都中学 高中 1990 年 9 月—1999 年 7 月 汕头市潮南区东山学校 小学和初中

毕业证书

普通高等学校

毕 业 证 书



学生 陈钦雄 性别 男，一九八二 年 十二 月 二十九 日生，于 二〇〇六 年 九 月至二〇〇八年 七 月在本校 工程管理 (专科起点) 专业 二 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：西安理工大学 校（院）长：刘丁

证书编号：107001200805800095 二〇〇八 年 七 月 一 日

14、成本、招采、合同管理团队—土建专业预算工程师—彭晶

拟派土建专业预算工程师_彭晶_简历表

姓名	彭晶	出生日期	1990 年 5 月 22 日
毕业院校	中国海洋大学	专业	岩土环境工程
执业资格	/	职称	中级工程师
工作年限	11 年	目前职位	高级经理

工作经验	2018.08-至今　　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2014.07-2018.06　　深圳京圳工程咨询有限公司
项目经历	1、华富村东西区棚户区改造 2、福田区群众文化中心 3、深圳市中心公园一期 4、新风医院 5、招商银行大厦 6、中意智慧大厦 7、深业沙河 8、前海自贸大厦全过程咨询管理
教育经历	2007.09-2011.06：烟台大学，环境科学，本科 2012.09-2014.06：中国海洋大学，岩土环境工程，硕士研究生

学历证书



硕士研究生

毕业证书

研究生 彭晶 性别 女，一九九〇 年 五 月 二十二 日生，于二〇一二 年 九 月至二〇一四 年 六 月在 环境工程专业学习，学制 二 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：中国海洋大学

校(院、所)长：

证书编号：104231201402601099

二〇一四 年 六 月 二十 日

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

职称证书



照片

彭晶 于〇一七 年八 月，经 深圳市人力资源和社会保障局 考核认定，具备 工程管理 工程师 资格。特发此证

广东省专业技术资格证专用章

粤中职证字第 170300300667号

发证机关：深圳市人力资源和社会保障局

二〇一七 年 九 月 八 日

15、成本、招采、合同管理团队—安装专业预算工程师—高菁

拟派安装专业预算工程师_高菁_简历表

姓名	高菁	出生日期	1987 年 4 月 14 日
毕业院校	东南大学	专业	建筑环境与设备工程
执业资格	注册公用设备工程师（暖通）	职称	工程师
工作年限	16 年	目前职位	机电造价高级经理

工作经验	2019.01-至今　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2009.7-2019.1　中广核工程有限公司
项目经历	1、英国 HPC 项目应急柴油机 EPC 合同国际项目 2、台山核电项目国际项目 3、暖通/DCS 设备采购暖通设备采购 4、常规岛及 BOP 厂房暖通/消防/给排水施工暖通工程师 5、大沙河文体中心改造项目全过程工程咨询 6、四季绿道建设工程
教育经历	2005.9-2009.7 东南大学 本科 建筑环境与设备工程

毕业证书



东南大學

毕 业 证 书

高菁
03105610

学生 高菁 性别 女， 1987 年 4 月 14 日生，于 2005 年 8 月
至 2009 年 6 月在本校 建筑环境与设备工程 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。

电子注册号： 102861200905007646 校长

二零零九 年六 月三十日

注册查询：http://www.chsi.com.cn

职称证书



姓 名：高菁
性 别：女
工作单位：中广核工程有限公司

出生年月：1987年4月
专业名称：暖通
资格名称：工程师
认定时间：2014-12-31
证书编号：广核工人资证字第 20140254 号
发证机关：（盖章）
发证日期 2015 年 04 月 30 日

执业资格证

264

注册公用设备工程师
Registered Utility Engineer



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，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得注册公用设备工程师的执业资格。

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

姓　　名：高菁

证件号码：140581198704141120

性　　别：女

出生年月：1987年04月

专　　业：暖通空调

批准日期：2017 年 09 月 24 日

管 理 号：20170144401420174401160000525

16、成本、招采、合同管理团队—合约成本工程师—朱晓蕾

拟派合约成本工程师 朱晓蕾 简历表

姓名	朱晓蕾	出生日期	1987 年 6 月 9 日
毕业院校	江西农业大学	专业	工程管理
执业资格	/	职称	中级工程师
工作年限	16 年	目前职位	造价经理

工作经历	2021.6-至今　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2017.5-2021.6　龙光集团深圳有限公司 2015.7-2017.5　深圳市香江供应链管理有限公司 2009.8-2015.6　深圳市栋森工程项目管理有限公司
项目经验	1、“三横四纵”道路沿线视觉一体化等三个项目 2、罗湖区 2020 年建筑外立面综合整治项目 3、深南东路景观照明提升项目 4、罗湖区东湖街道城中村综合治理工程 5、龙光玖龙玺花园 6、龙光总部中心 7、龙光前海天镜花园、 8、玖龙玺、龙光总部中心 9、前海天镜花园 10、香江金融大厦成本管理工作。
教育经历	2005.09-2009.07　江西农业大学　工程管理专业

毕业证书

普通高等学校

毕 业 证 书



学生 朱晓蕾 性别 女，一九八七年 六 月 九 日生，于二00五年 九 月至 二00九年 七 月在本校 工程管理 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：江西农业大学 校（院）长：

证书编号：104101200905002078 二00九年 七 月 十 日

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

职称证书

广东省职称证书



姓　　名：朱晓蕾

身份证号：36072119870609604X

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：2020年07月05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：2003003043811

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年10月15日

广东省职称证书 专用章

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

17、成本、招采、合同管理团队—招采工程师—李奕星

拟派招采工程师 李奕星 简历表

姓名	李奕星	出生日期	1994 年 04 月 15 日
毕业院校	嘉应学院	专业	工程管理
执业资格	/	职称	助理工程师
工作年限	9 年	目前职位	招标采购主管

工作经验	2020 年 9 月-至今　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司　招标采购主管 代建项目招标工作，项目业态涵盖保障房、医院、文体场馆、公园、市政道路等项目，招标专业包括总承包、精装、机电、幕墙、医疗专项、各类设备等 2017 年 9 月-2020 年 9 月　恒大地产集团（深圳）有限公司 2016 年 2 月-2017 年 8 月　深圳市鸿荣源房地产开发有限公司
项目经历	1、深圳市龙华区综合医院、中心医院、人民医院（2023 年竣工） 负责项目招标工作，完成项目土建、机电、医疗专项等全专业招标、合同签订 2、深圳市龙华文体中心（2022 年竣工） 负责项目招标工作，完成项目全专业招标、合同签订 3、深圳市简单上体育综合体（2022 年竣工） 负责项目招标工作，完成项目全专业招标、合同签订 4、福田区妇儿医院建设项目（2023 年竣工） 负责项目招标工作，完成项目全专业招标、合同签订 5、安托山自然艺术公园项目 负责项目招标工作，完成项目全专业招标、合同签订
教育经历	2012 年 9 月-2016 年 6 月　嘉应学院　工程管理

毕业证书

普通高等学校

毕 业 证 书



学生　李奕星　性别男，一九九四 年　四　月 十五 日生，于二〇一二年九 月至二〇一六年　六　月在本校　工程管理　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：嘉应学院　　校（院）长：

证书编号：　105821201605120260　　二〇一六 年　六　月二十八 日

查询网址：http://www.chsi.com.cn

职称证书

广东省职称证书



姓　　名：李奕星

身份证号：440509199404154012

职称名称：助理工程师

专　　业：工程造价

级　　别：助理级

取得方式：考核认定

通过时间：2018年10月01日

评审组织：深圳市罗湖区人力资源局

证书编号：1903036000142

发证单位：深圳市罗湖区人力资源局

发证时间：2019年02月25日

广东省职称证书 专用章

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

18、平台管理团队—平台设计指导总监—张金萍

拟派平台设计指导总监 张金萍 简历表

姓名	张金萍	出生日期	1977 年 4 月 16 日
毕业院校	吉林建筑大学	专业	建筑学
执业资格	一级注册建筑师	职称	高级工程师
工作年限	25 年	目前职位	资深经理

工作经历	2024.01-至今　华润置地城市运营管理(深圳)有限公司 2020.10-2023.12　华润（深圳）有限公司 2018.07-2020.09　华润置地有限公司 2013.04-2018.07　悉地国际 2000.09-2013.04　深圳市建筑设计研究总院有限公司
项目经验	1、华富村东、西区旧住宅区改造项目 2、深圳市南华村（棚改）代建项目 3、深圳清华大学研究院新大楼 4、大沙河文体中心 5、安托山 10-03 保障房 6、南山外国语科苑小学（二期）改扩建 7、南山外国语文华学校改扩建 8、深圳市宝安空海救援医院 9、龙岗区园山文体中心建设工程 10、平湖北九年一贯制新建工程 11、国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务
教育经历	1995.09-2000.07：吉林建筑大学，建筑学

学历证书



普通高等学校

毕业证书

学生 张金萍 性别 女，

1977 年 04月 16日生，于 1995 年

09 月至 2000 年 07 月在本校

建筑系 建筑学 专业

五年制本科学习，修完教学计划规

定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校(院)长：尹军

校 名：吉林建筑工程学院

二零零零 年 七 月 一 日

中华人民共和国教育部制

No. 00578664

学校编号：10191200030503

职称证书



持证人通过国务院国有资产监督管理委员会高级职称评审委员会的评审，取得了相应职称。

姓 名 张金萍

性 别 女

出生年月 1977 年 04 月

专 业 建筑工程

职称名称 正高级工程师

通过时间 2023 年 12 月 28 日

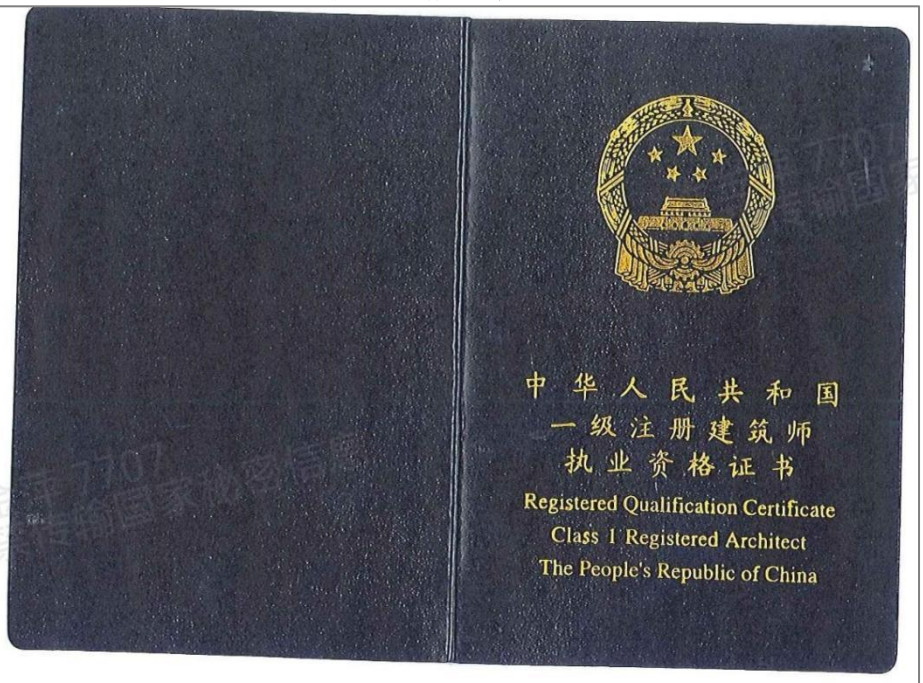
编 号 20230810140

国务院国有资产监督管理委员会

国务院国有资产监督管理委员会

（盖印）

执业资格证书





持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号: 20130272202700000027092200 09
File No.:

姓名:
Full Name 张金萍
性别:
Sex 女
出生年月:
Date of Birth 1977年04月16日
专业类别:
Professional Type
批准日期:
Approval Date 2013年05月14日

签发单位盖章:
Issued by

签发日期: 2013 年 11 月 04 日
Issued on

19、平台管理团队—平台设计指导总监—蒲兴

拟派平台设计指导总监 蒲兴 简历表

姓名	蒲兴	出生日期	1983 年 10 月 25 日
毕业院校	重庆大学	专业	建筑学
执业资格	/	职称	高级工程师
工作年限	17 年	目前职位	资深经理

工作经验	2023.11-至今　　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2021.03-2023.10 华润置地有限公司 2020.11-2021.02 华润（深圳）有限公司 2017.01-2020.10 华润置地（深圳）有限公司 2008.07-2017.01 香港华艺设计顾问（深圳）有限公司
项目经历	1、深圳市银湖旅游中心改造 2、武汉新长江汇通大厦 3、深圳天健技术中心研发大楼 4、深圳永新时代广场项目 5、贵州文化广场人民剧场项目、贵阳大营坡项目（中建华府） 6、无锡国联项目、淮南老龙眼居住区 7、深圳星河时代花园高层区 8、东莞海悦世家花园 9、成都华阳宏达世纪蓉城 10、襄阳医疗中心项目、共青城工业园医院、汕头肿瘤医院 11、深圳市龙华区综合医院 12、宝安纯中医治疗医院（二期）代建 13、南山区人民医院改扩建项目 14、龙华区综合医院项目 15、龙华区人民医院项目 16、龙华区中心医院项目 17、横岗文体广场改造工程（项目代建） 18、东莞外国语学校改扩建项目代建服务
教育经历	2003.09-2008.06　重庆大学建筑城规学院/建筑学/本科 2015.03-2019.06　深圳大学建筑与城市规划学院/建筑与土木工程/硕士

学历证书



深圳大学
SHENZHEN UNIVERSITY

硕士学位证书

蒲兴 ，男 ，1983 年 10 月 25 日生。在 深圳大学
完成了 建筑与土木工程领域工程 硕士专业学位培养计划，成绩合格。
根据《中华人民共和国学位条例》的规定，授予 工程 硕士学位。

校 长
学位评定委员会主席

证书编号： 1059032019100469

二〇一九 年 六 月 二十一 日

（专业学位证书）

职称证书



照片

蒲兴 于 二〇一七年
十月，经 深圳市建筑专
业高级专业技术资格第四
评审委员会评审通过，
具备 建筑设计
高级工程师
资格。特发此证

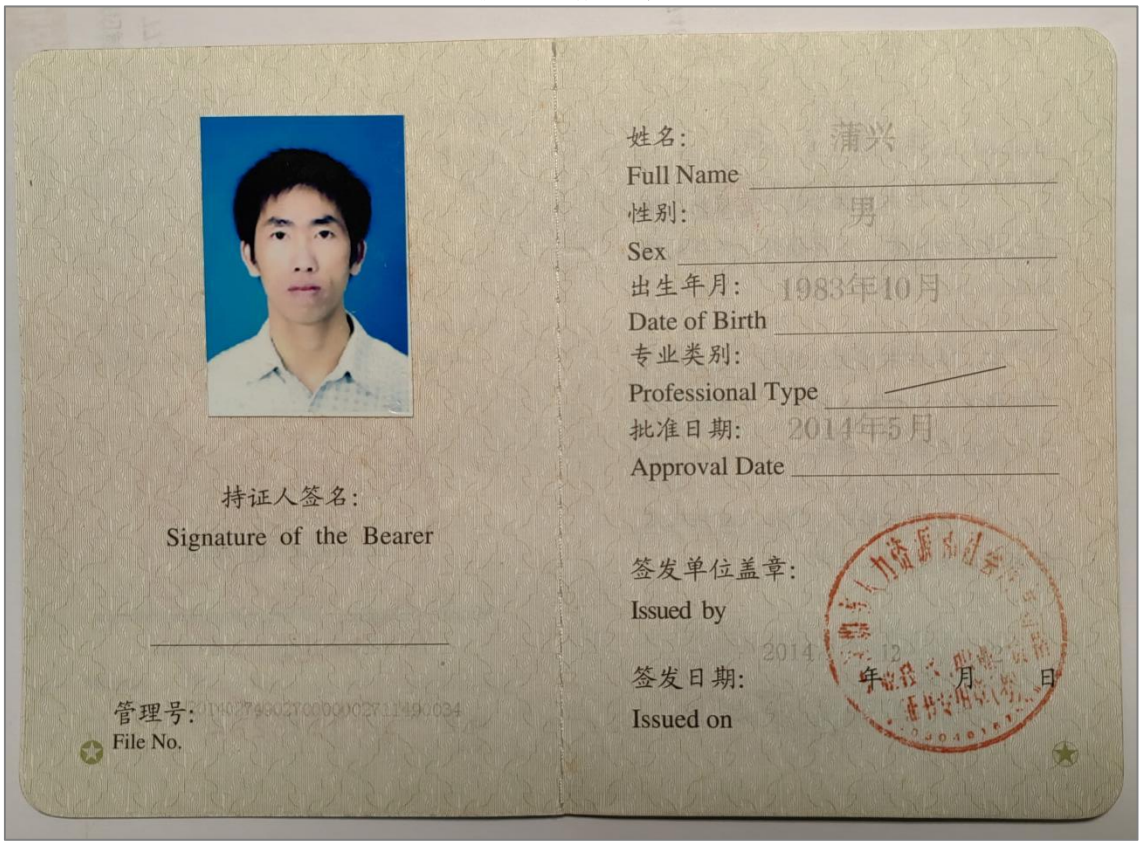
广东省专业技术资格证 专用章

粤高职证字第 1803001009804号

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位

二〇一八 年 五 月 十二 日

执业资格证书



持证人签名：
Signature of the Bearer

管理号：
File No.

姓名：蒲兴
Full Name

性别：男
Sex

出生年月：1983年10月
Date of Birth

专业类别：
Professional Type

批准日期：2014年5月
Approval Date

签发单位盖章：
Issued by

签发日期：2014 年 12 月 日
Issued on

20、平台管理团队—平台设计指导总监—朱传宝

拟派平台设计指导总监 朱传宝 简历表

姓名	朱传宝	出生日期	1982 年 11 月 4 日
毕业院校	吉林建筑工程学院	专业	城市规划
执业资格	/	职称	建筑设计工程师
工作年限	18 年	目前职位	高级经理

工作经验	2019.02-至今　　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2013.03-2019.02　欧博设计
项目经历	1、罗湖区罗湖国际化示范街区项目 2、福田区华富村旧改一标段 3、罗湖国际化示范街区一期工程项目 4、民政局老龄服务中心项目及救助站项目（含实验室） 5、深圳清华大学研究院新大楼（含实验室） 6、深圳湾汇云中心 7、深圳坪山创新广场 8、南昌中兴和园四期
教育经历	2003.09-2007.06：吉林建筑工程学院、本科、工学学位

学历证书



普通高等学校

毕业证书

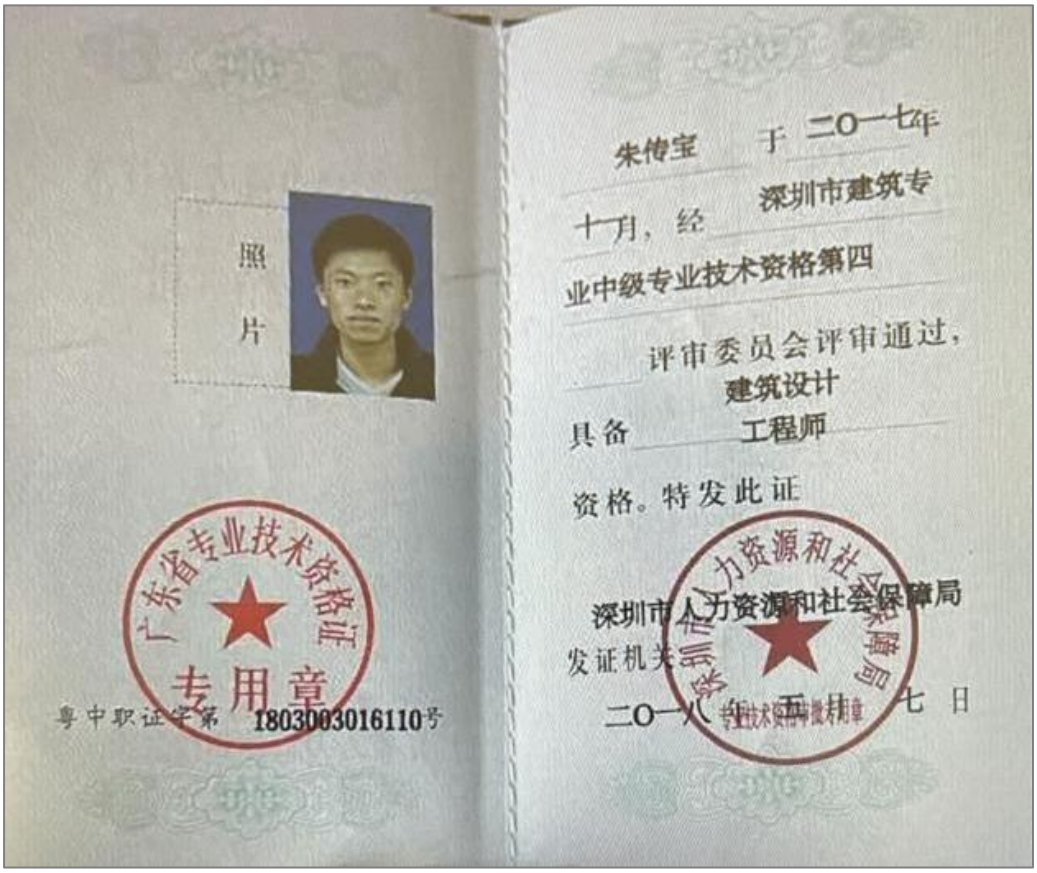
学生 朱传宝 性别 男， 1982 年 11 月 04 日生，于 2003 年 9 月至 2007 年 7 月在本校 城市规划 专业肆年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：吉林建筑工程学院 校（院）长：

证书编号：101911200705000111 二〇〇七 年 七 月 一 日

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

职称证书



照片

广东省专业技术资格证 专用章

粤中职证字第 1803003016110号

朱传宝 于二〇一七年十月，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

深圳市人力资源和社会保障局

发证机关

二〇一八 年 五 月 七 日

21、平台管理团队—平台设计指导总监—唐楠
拟派平台设计指导总监_唐楠_简历表

姓名	唐楠	出生日期	1992 年 04 月 29 日
毕业院校	西南大学	专业	林业
执业资格	/	职称	中级工程师
工作年限	9 年	目前职位	景观设计经理

工作经验	2021.07-至今：　华润置地城市运营管理(深圳)有限公司 2020.07-2021.06：中建三局 2016.07-2020.06：深圳市水务规划设计院股份有限公司
项目经历	1、重庆金海湾公园景观工程、三亚汤他水 2 公里段城市滤芯景观工程 2、同乐河二期景观提升工程、大梅沙河景观提升工程；任景观设计师，负责方案设计 3、木墩河景观提升工程、河源文化艺术中心广场景观工程 4、龙岗河碧道示范段景观规划设计、屯梓河碧道工程 5、大沙河水生态修复工程、明月湖景观提升工程； 6、坪山大道南段绿化景观工程、瑞景公园建设工程
教育经历	2010.09-2014.06　重庆三峡学院园艺本科、学士 2014.09-2016.06　西南大学林业专业研究生、硕士

毕业证书



硕士研究生

毕业证书

研究生 唐楠 性别 女， 1992年 03 月 27日生，于 2014 年 09 月至 2016 年 06 月在 林业 专业学习，学制 2 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：张卫国

证书编号：106351201602000594 2016年 6 月 20 日

查询网址：http://www.chsi.com.cn 中华人民共和国教育部监制

职称证书

广东省职称证书



姓　　名：唐楠

身份证号：500228199203270024

职称名称：工程师

专　　业：风景园林设计

级　　别：中级

取得方式：考核认定

通过时间：2019年08月16日

评审组织：深圳市罗湖区人力资源局

证书编号：1903033000419

发证单位：深圳市罗湖区人力资源局

发证时间：2019年09月02日

广东省职称证书 专用章

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

22、平台管理团队—平台工程安全指导总监—刘纳新

拟派平台工程安全指导总监 刘纳新 简历表

姓名	刘纳新	出生日期	1969 年 2 月 3 日
毕业院校	中南林学院（中南林业科技大学）	专业	园林
执业资格	/	职称	高级工程师（建筑工程管理）
工作年限	34 年	目前职位	资深经理

工作经验	2021.12—至今　　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2011.03—2021.11　东莞长安中正房地产开发有限公司 2008.10-2011.03　广东天裕房地产有限公司 2003.05-2008.06　深圳市名居房地产公司 2001.04-2003.03　佳兆业地产深圳有限公司
项目经历	1、东莞富山居花园 2、东莞中正模具大厦 3、东莞中正大厦 4、东莞长安花园 5、广州花都白云国际机场南航飞行综合楼项目 6、广州白云机场航站楼东西三贵宾厅装修工程 7、广东省移动公司开发的位于珠江新广东省全球通大厦第三标装修工程 8、南山区“绿海名都” 9、宝安区“绿海名苑”项目 10、宝安区“绿海名居”项目 11、桂芳园项目 12、国际协同创新区北区项目工程建设全过程咨询服务
教育经历	1987.09-1991.06,中南林学院（中南林业科技大学）园林专业全日制本科学习

学历证书



毕业证书

学生刘纳新，性别男，系湖南省（市）衡东县（市）人，一九六九年二月出生。自一九八七年九月至一九九二年六月在我校经济林系园林专业四年学制本科修业期满，各科成绩合格，准予毕业。

学校

校（院）长

一九九二年六月三十日

毕业证书登记第91165号

职称证书



618

刘纳新于2017年11月，经广东省建筑工程技术高级专业技术资格评审委员会评审通过，具备建筑工程管理高级工程师资格。特发此证

广东省专业技术资格证书专用章

粤高职证字第1800101034986号

发证单位

广东省人力资源和社会保障厅

2018年02月06日

23、平台管理团队—平台工程安全指导总监—陈益斐

拟派平台工程安全指导总监 陈益斐简历表

姓名	陈益斐	出生日期	1988 年 2 月 7 日
毕业院校	北京建筑大学/湖北工业大学	专业	土木工程/建筑与土木工程
执业资格	一级建造师（市政公用工程）	职称	助理工程师
工作年限	17 年	目前职位	土建工程经理

工作经验	2018.03.12 至今　　华润置地城市运营管理(深圳)有限公司 2016.05.31 至 2018.03.11　　深圳市前海能源投资发展有限公司 2009.12.30 至 2016.05.30　　深圳市地铁集团有限公司 2008.08.01 至 2009.10.30　　江西中联建设集团有限公司
项目经历	1、深圳坪山区疾控中心、敬老院、残疾人综合服务中心项目 2、深圳前海 2、5、10 号区域集中供冷站的主体结构建设、前湾片区供冷管网工程 3、深圳地铁 5 号线前海湾至大学城站、蛇口西车辆段上盖物业项目 4、江西省南昌市梅苑住宅楼施工项目 5、安区城管领域城区环境品质提升项目建设顾问服务采购 6、2021 年龙岗区龙岗河流域、观澜河流域、深圳河流域水务工程（碧道建设部分）全过程代建 7、大工业区体育中心改造项目代建 8、茅洲河碧道试点段建设项目（宝安段）代建
教育经历	2016.04.01 至 2019.06.30 湖北工业大学　建筑与土木工程 2004.09.01 至 2008.07.03 北京建筑工程学院（现名：北京建筑大学） 土木工程

毕业证书



硕士学位证书

陈益斐，男，1988 年 2 月 7 日生。在 湖北工业大学 完成了建筑与土木工程领域工程 硕士专业学位培养计划，成绩合格。根据《中华人民共和国学位条例》的规定，授予 工程 硕士学位。

湖北工业大学

校 长
学位评定委员会主席

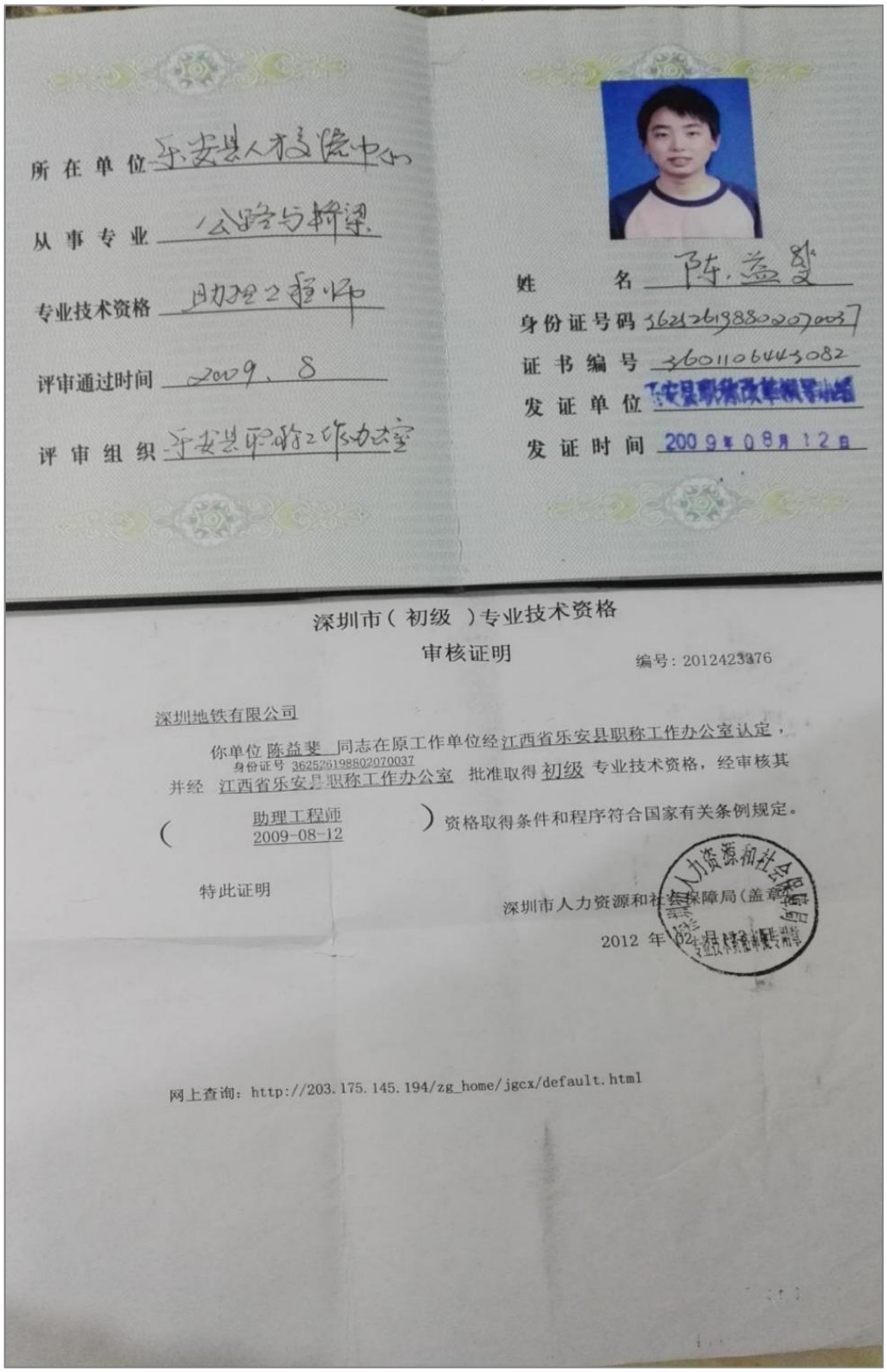
证书编号：10500320190010 18

二〇一九 年 六 月 三十 日

（专业学位证书）

土木建筑与环境学院

职称证书



所在单位 乐安县人才交流中心

从事专业 公路与桥梁

专业技术资格 助理工程师

评审通过时间 2009.8

评审组织 乐安县职称工作办公室

姓　　名 陈益斐

身份证号码 362126198802070037

证书编号 360110644[illegible]082

发证单位 乐安县职称改革领导小组

发证时间 2009年08月12日

深圳市（初级）专业技术资格

审核证明

编号：2012423376

深圳地铁有限公司

你单位 陈益斐 同志在原工作单位经 江西省乐安县职称工作办公室 认定，

身份证号 362526198802070037

并经 江西省乐安县职称工作办公室 批准取得 初级 专业技术资格，经审核其

（ 助理工程师 2009-08-12 ）资格取得条件和程序符合国家有关条例规定。

特此证明

深圳市人力资源和社会保障局（盖章）

2012 年 02 月 [illegible] 日

网上查询：http://203.175.145.194/zg_home/jgcx/default.html

执业资格证书

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.

中华人民共和国人力资源和社会保障部

approved & authorized by

Ministry of Human Resources and Social Security

The People's Republic of China

中华人民共和国住房和城乡建设部

approved & authorized by

Ministry of Housing and Urban-Rural Development

The People's Republic of China

编号：JY00374834

No.



持证人签名：

Signature of the Bearer

陈益斐

管理号：20140344403420134402330020 48

File No.

姓名：

Full Name 陈益斐

性别：

Sex 男

出生年月：

Date of Birth 1988年02月

专业类别：

Professional Type 市政公用工程

批准日期：

Approval Date 2014年09月21日

签发单位盖章

Issued by

广东省人力资源和社会保障厅 专业技术人员资格考试证书专用章(1)

签发日期：2015年05月19日

Issued on

24、平台管理团队—平台招采合约指导总监—李玉

拟派平台招采合约指导总监 李玉 简历表

姓名	李玉	出生日期	1980 年 4 月 9 日
毕业院校	长安大学	专业	土木工程管理
执业资格	造价工程师	职称	高级（工程造价）
工作年限	21 年	目前职位	资审经理

工作经验	2019 年 11 月至今　　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2010 年 11 月-2019 年 9 月　深圳市福田区审计局 2007 年 3 月-2010 年 10 月　深圳市华伦诚工程造价咨询有限公司 2006 年 2 月-2007 年 3 月　深圳市国众联工程造价咨询有限公司 2004 年 7 月-2006 年 2 月　深圳市基础工程有限公司；
项目经历	1、福田科技广场室内精装修工程结算审核，6252 万元 2、福田区纪念公园主体园建工程结算审核，1198 万元 3、福田区福园幼儿园结算审核，1095 万元 4、深圳市侨香学校工程结算，5181 万元
教育经历	2000.9-2004.7，长安大学就读土木工程管理专业。

学历证书



普通高等学校

毕业证书

学生李玉　　性别女　一九八0年四月九日生，于二000年九月至二00四年七月在本校工程管理（土木工程管理）　　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：长安大学　　校（院）长：

证书编号：107101200405000926　　二00四年七月一日

查询网址：http://www.chsi.com.cn　　中华人民共和国教育部监制

职称证书



照片

李玉　于二0一七年十月，经　深圳市建筑专业高级专业技术资格第二评审委员会评审通过，具备　工程造价高级工程师资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证单位：

二0一八年五月十二日

粤高职证字第　1803001009209　号

执业资格证书



一级造价工程师

Class1 Cost Engineer

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，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级造价工程师职业资格。

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

姓　　名：李玉

证件号码：612301198004092729

性　　别：女

出生年月：1980 年 04 月

专　　业：土木建筑工程

批准日期：2020 年 10 月 25 日

管 理 号：20201004544000002071

25、平台管理团队—平台招采合约指导总监—顾彤

拟派平台招采合约指导总监 顾彤 简历表

姓名	顾彤	出生日期	1987 年 11 月 27 日
毕业院校	河南理工大学	专业	土木工程
执业资格	/	职称	高级工程师
工作年限	16 年	目前职位	合约经理

工作经验	2017.06-至今　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2011.06-2017.06 华润建筑有限公司 2009.07-2011.06 中建电力有限公司
项目经历	1、深圳清华大学研究院新大楼代建项目 2、后海二小代建项目 3、南山区外国语学校高中部代建项目 4、望海小学代建项目 5、中信金融中心代建项目 6、郑州华润中心一期项目
教育经历	2005.9-2009.7：河南理工大学　土木工程专业　本科、学士

毕业证书



普通高等学校

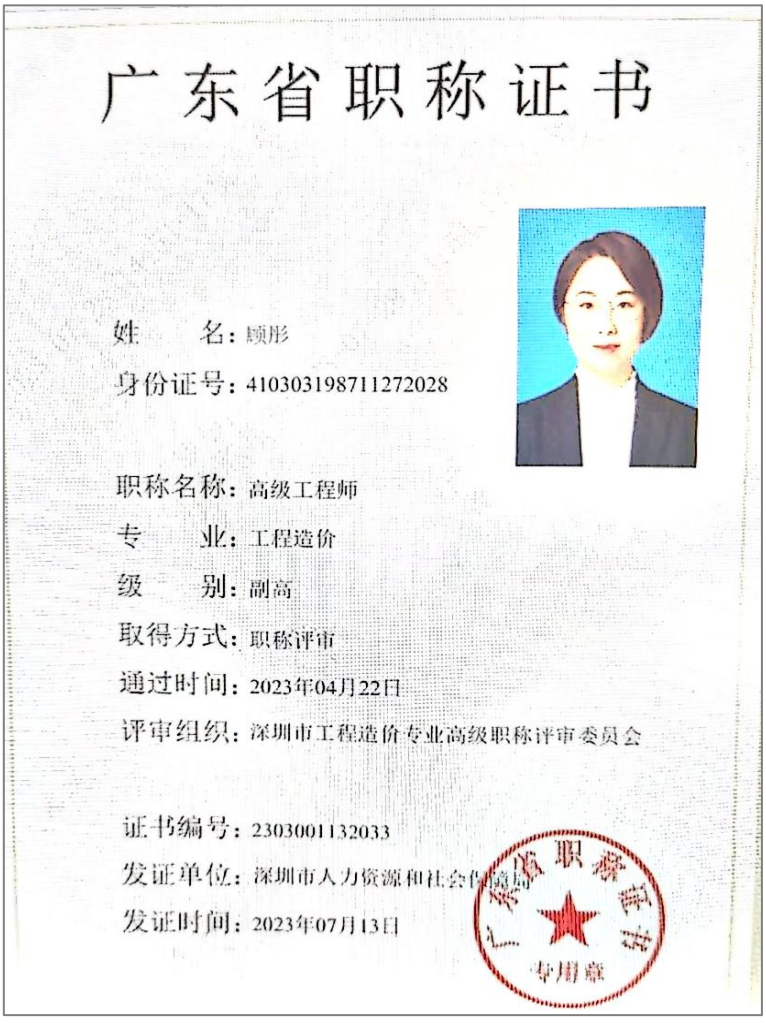
毕业证书

学生 顾彤 性别 女 ，一九八七 年 十一 月 二十七日生，于 二零零五 年 九 月至 二零零九 年 七 月在本校 土木工程 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：河南理工大学万方科技学院 校（院）长：

证书编号：135071200905000492 二零零九 年 七 月 一 日

职称证书



广东省职称证书

姓 名：顾彤

身份证号：410303198711272028

职称名称：高级工程师

专 业：工程造价

级 别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月22日

评审组织：深圳市工程造价专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001132033

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月13日

专用章

四、其他

投标人情况介绍

（一）投标人情况一览表

序号	项目	内容及说明	备注
一	营业执照	华润置地城市运营管理（深圳）有限公司	提供复印件，证明文件见本表后
	1.注册年度及注册编号	注册年度：2011-04-22 注册编号：440301105346039	
	2.注册资金（万元）	49494.587779 万元	
	3.经营场所	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心 T5 写字楼 1201（一照多址企业）	
	4.有效期	2011-04-22 至 无固定期限	
二	税务登记证	（税务登记证为营业执照，三证合一。）	提供复印件，证明文件见本表后
	1.税务登记证编号	91440300574793409E	
	2、华润置地城市运营管理（深圳）有限公司近三年营业额	（2024 年审计报告暂未出具）	
	2021 年	6091.889597 万元	证明文件见本表后
	2022 年	3478.397761 万元	证明文件见本表后
	2023 年	18505.90506 万元	证明文件见本表后
	合计		证明文件见本表后
	3、华润置地城市运营管理（深圳）有限公司近三年纳税额	（2024 年审计报告暂未出具）	
	2022 年	1348.270706 万元	证明文件见本表后
	2023 年	596.549019 万元	证明文件见本表后
	2024 年	1300.281574 万元	证明文件见本表后

	合计	3245.101299 万元	证明文件见本表后
	4、华润置地城市运营管理（深圳）有限公司近三年审计报告（2021、2022、2023 年审计报告）	（2024 年审计报告暂未出具）	证明文件见本表后
	5、华润（深圳）有限公司近三年营业额		
	2021 年	244185.024466 万元	证明文件见本表后
	2022 年	224081.729324 万元	证明文件见本表后
	2023 年	264566.26341 万元	证明文件见本表后
	合计	732833.0172 万元	证明文件见本表后
	6、股权关系	华润（深圳）有限公司为华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的 100%控股股东。	证明文件见本表后
	7、华润（深圳）有限公司近三年纳税额		
	2022 年	12998.57758 万元	证明文件见本表后
	2023 年	10924.881126 万元	证明文件见本表后
	2024 年	12657.500380 万元	证明文件见本表后
	合计	36580.959086 万元	证明文件见本表后
	8、华润（深圳）有限公司近三年审计报告（2021、2022、2023 年审计报告）	（2024 年审计报告暂未出具）	证明文件见本表后
三	其他资格（质）证书	（若有其他资质证书，可按表格格式扩展）	提供复印件，证明文件见本表后
	1.证书名称	华润（深圳）有限公司房地产	

		开发企业资质证书	
	2.批准单位	深圳市住房和建设局	
	3.等级	二级	
	4.批准时间及编号	批准时间：2024年03月25日 证书编号：粤房开证字贰0210478	
	5.有效期	至2027年03月25日	
四	其他	投标人认为需补充的其他说明	
	（一）政策参编	**参与方式**	
	1、龙岗区建筑工务署 中小学校技术指引图集	主编单位:深圳市龙岗区建筑工务署 参编单位:华润置地城市运营管理（深圳）有限公司	证明文件见本表后
	2、龙岗区建筑工务署 中小学校交付标准手册	主编单位:深圳市龙岗区建筑工务署 参编单位:华润置地城市运营管理（深圳）有限公司	证明文件见本表后
	3、坪山区普通中小学校建设标准指引（主则）（修订版）	主编单位:深圳市坪山区教育局 深圳市坪山区发展和改革局 参编单位:华润(深圳)有限公司	证明文件见本表后
	4、深圳市工程建设地方标准-中小学校项目规范-SJG 120—2022	主编单位:深圳市建筑科学研究院股份有限公司 参编单位:华润(深圳)有限公司	证明文件见本表后
	（二）获奖情况	**项目获奖奖项**	
	1、第十届国际园林景观规则设计大赛-杰出设计奖-中国建筑文化研究会	深圳市盐田区19.5公里海滨栈道重建工程	证明文件见本表后
	2、深圳市工程造价改革试点单位	深圳市建设工程造价管理站颁布	证明文件见本表后
	3、第十届全国BIM大赛施工组二等奖-中国图学学会	深圳南山医院改扩建（二期）项目BIM智慧建造施工应用	证明文件见本表后

	4、第七届全国 BIM 大赛综合组二等奖-中国图学学会、人力资源和社会保障部教育培训中心	深圳南山医院改扩建项目 BIM 综合应用	证明文件见本表后
	5、2018 年二季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局、2019 年二季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局、2019 年三季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局、2019 年四季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局、2020 年一季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局、2020 年二季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局；广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地-深圳市南山区住建局；全国医院优秀手术部工程-中国医学装备协会医用洁净装备工程分会、第五届“科创杯”中国 BIM 技术交流暨优秀案例作品展示会大赛一等奖（施工组）-中国建筑信息模型科技创新联盟、中国科技产业化促进会、浙江省建筑信息模型（BIM）服务中心	南山医院改扩建项目	证明文件见本表后
	6、施工阶段 BIM 技术综合应用三等奖-中国国学学会（2021 年）、2022 年度上半年深圳市优质结构工程奖、2022 年广东省建设工程优质结构奖-广东省建筑业协会	深圳清华大学研究院新大楼代建	证明文件见本表后
	7、广东省优秀建筑装饰工程(2022 年)-广东省建筑业协会	南山外国语文华学校改扩建项目	证明文件见本表后

	8、2021 年广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地、2021 年广东省建设工程项目施工安全生产标准化工地、REARD 设计文化类·建筑荣誉奖-全球地产设计网、2021 年度上半年深圳市优质结构奖、中施企协工程建设行业 BIM 大赛三等成果奖中施企协工程建设行业 BIM 大赛三等成果奖-中国施工企业管理协会	银湖二小（未来学校）新建工程项目	证明文件见本表后
	9、2022 年度上半年深圳市优质结构工程奖-深圳市建筑业协会	深圳湾第二幼儿园项目	证明文件见本表后
	10、2020 年度上半年深圳市优质结构工程奖-深圳市建筑业协会、2025 年度深圳市优质工程奖-深圳建筑业协会	龙华新区人民医院新外科大楼工程项目	证明文件见本表后
	11、2023 年度深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地-深圳市建筑业协会	横岗文体广场改造工程	证明文件见本表后
	12、深圳建筑设计奖一等奖-深圳市注册建筑师协会（2019）、《课题：提高复杂地质条件下抗浮锚杆施工质量》2020 年度深圳市工程建设优秀 QC 小组成果一等奖-深圳市建筑业协会、2020 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖-深圳市建筑业协会、《课题：提高复杂地质条件下抗浮锚杆施工合格率》2020 年广东省工程建设优秀质量管理小组二类成果-广东省建筑业协会、2023 年广东省建设工程优质	龙华区综合医院项目	证明文件见本表后

	结构奖、第十六届广东省土木工程詹天佑故乡杯（2024）		
	13、2024 年第十六届广东钢结构金奖“粤钢奖”（施工类）-广东省钢结构协会、2024 第七届“优路杯”全国 BIM 技术大赛铜奖-工业和信息化部人才交流中心、第八届建设工程 BIM 大赛二类成果-中国建筑业协会、2024 年度下半年深圳市优质结构工程奖-深圳建筑业协会	深圳湾文化广场	证明文件见本表后
	14、2025 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	龙华新城核心地区 20-02-02 地块规划学校	证明文件见本表后
	15、光明区建设科技十大示范项文明创建十佳工地-深圳市光明区住房和建设局（2025 年）	光明科学城体育中心	证明文件见本表后
	16、广东省建设工程施工质量评价优良等级-广东省建筑业协会	龙华文体中心	证明文件见本表后
	（三）表扬信、感谢信	**表彰单位**	
	1、深圳机场南片区公共景观绿化提升工程项目感谢信（2020 年）	深圳机场股份有限公司	证明文件见本表后
	2、宝龙新能源产业基地公共空间品质建设工程感谢信（2022 年）、宝龙新能源产业基地公共空间品质建设工程表扬信（2023 年）	深圳市龙岗区宝龙街道办事处	证明文件见本表后
	3、大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）表扬信	深圳市南山区环境保护和水务局	证明文件见本表后
	4、深圳河干流北岸碧道工程（示范段）项目表扬信	深圳市福田区水务综合事务中心	证明文件见本表后

	5、深圳大运中心室外景观品质提升工程代建感谢信	深圳市龙岗区文化广电旅游体育局	证明文件见本表后
	6、深圳国际低碳城区品质提升工程（环坪路、泥墙排路）感谢信	深圳市龙岗区建筑工务署	证明文件见本表后
	7、文竹园社区健康服务中心改造等 12 个项目打包代建表扬信	深圳市南山区建筑工务署	证明文件见本表后
	8、坪山大道中、北段绿化景观工程全过程代建感谢信	深圳市坪山区城市管理和综合执法局	证明文件见本表后
	9、光明科学城体育中心项目感谢信	深圳市光明建筑工务署	证明文件见本表后
	10、深圳市东部海堤重建工程（三期）表扬信	深圳市大鹏新区水务局	证明文件见本表后
	11、深圳北站超核绿芯项目建设工程表扬信	深圳市龙华区建筑工务署	证明文件见本表后
	12、深圳市国际低碳城城区品质提升工程（环坪路、泥墙排路）、深圳市国际低碳城城区品质提升工程（盐龙大道、吉桥路）感谢信	深圳市龙岗区建筑工务署	证明文件见本表后
	（四）履约评价	**表彰单位**	
	1、龙岗街道龙腾九年一贯制学校新建工程-良好-2023 年 10 月 23 日	深圳市龙岗区建筑工务署	证明文件见本表后
	2、创业路东段及周边道路交通安全整治项目-卓越-2023 年 1 月 11 日	深圳市南山区粤海街道办事处	证明文件见本表后
	3、深圳市人才研修院餐厅、体检中心、中医馆及增设人才体检区等 4 个整体改造项目-优秀-2023 年 3 月 15 日	深圳市干部人才健康管理中心（深圳市人才研修院）	证明文件见本表后
	4、海雅步行街花漾街区建设项目-优秀-2022 年 1 月 21 日	深圳市南山区粤海街道办事处	证明文件见本表后
	5、科技园特发街心花园建设	深圳市南山区粤海街道办事	证明文件见本表

	项目-优秀-2022 年 1 月 21 日	处	后

注：在按要求填写好此表格后，各投标单位可以用其它的方式，就公司整体情况作出详细的介绍（可以提供相应文字、照片等），包含但不限于以下内容：

1、营业执照



统一社会信用代码
91440300574793409E

营业执照

名　　称　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
类　　型　有限责任公司（法人独资）
法定代表人　李巍
成立日期　2011年04月22日
住　　所　深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道5035号前海华润金融中心T5写字楼1201（一照多址企业）

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

登记机关　深圳市市场监督管理局
2024 年 06 月 13 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



统一社会信用代码
91440300574793409E

营业执照
（副　本）

名　　称　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
类　　型　有限责任公司（法人独资）
法定代表人　李巍
成立日期　2011年04月22日
住　　所　深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道5035号前海华润金融中心T5写字楼1201（一照多址企业）

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

登记机关　深圳市市场监督管理局
2024 年 06 月 13 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

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的基本信息

统一社会信用代码：	91440300574793409E
注册号：	440301105346039
商事主体名称：	华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
住所：	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道5035号前海华润金融中心T5写字楼1201（一照多址企业）
一照多址：	广东省深圳市光明区凤凰街道甲子塘社区凤凰英荟城4栋446
法定代表人：	李巍
认缴注册资本（万元）：	49494.587779
经济性质：	有限责任公司（法人独资）
成立日期：	2011-04-22
营业期限：	永续经营
核准日期：	2025-06-16
年报情况：	2013年报已公示、 2014年报已公示、 2015年报已公示、 2016年报已公示、 2017年报已公示、 2018年报已公示、 2019年报已公示、 2020年报已公示、 2021年报已公示、 2022年报已公示、 2023年报已公示、 2024年报已公示
主体状态：	开业（存续）
分支机构：	
备注：	

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
华润（深圳）有限公司	49494.587779	本地企业	企业法人

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 | 许可经营信息 | 股东信息 | 成员信息 | 变更信息 | 股权质押信息 | 法院冻结信息 | 经营异常信息 | 严重违法失信信息

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的许可经营信息

一般经营项目：	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；房地产经纪（不含限制项目）；建筑工程的设计、安装、施工及相关的工程信息咨询；企业管理咨询、商业运营管理咨询、体育信息咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）；展览展示服务、公关活动策划、会务服务、市场营销策划；从事广告业务；为体育场馆提供管理服务；体育赛事策划；票务代理；国内贸易，经营进出口业务；信息咨询、青少年冬（夏）令营活动策划、文化用品、工艺美术品、工艺礼品的销售（不含国家禁止性销售商品）；书店经营、文化活动策划、组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；经营室内儿童游乐场(除游艺类、赌博类、电子类）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；软件开发；互联网安全服务；信息系统集成服务；园林绿化工程施工；规划设计管理；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；数字文化创意软件开发；数字文化创意内容应用服务；数字文化创意技术装备销售；文化用品设备出租；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；其他文化艺术经纪代理；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；非物质文化遗产保护；文化娱乐经纪人服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；专业设计服务；商业综合体管理服务；普通露天游乐场所游乐设备销售；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；园区管理服务；体育保障组织；社会经济咨询服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；文具用品批发；文具用品零售；以自有资金从事投资活动；文艺创作；组织体育表演活动；礼仪服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可经营项目：	以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营： 艺术培训、体育培训（不含学历教育、学科类培训及职业技能培训，法律、行政法规及国务院规定需办理审批的，审批后方可经营）；图书销售； 提供校外托管服务；从事互联网文化活动。物业管理；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；网络文化经营；演出经纪；馆藏文物修复、复制、拓印；营业性演出；文物保护工程施工；歌舞娱乐活动；演出场所经营；艺术考级活动；互联网信息服务；电影放映；游艺娱乐活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2、税务登记证

（1）税务登记证（税务登记证为营业执照，三证合一。）



统一社会信用代码

91440300574793409E

营业执照

名　　称　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

类　　型　有限责任公司（法人独资）

法定代表人　李巍

成立日期　2011年04月22日

住　　所　深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道5035号前海华润金融中心T5写字楼1201（一照多址企业）

重要提示

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

登记机关　深圳市市场监督管理局

2024 年 06 月 13 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）华润置地城市运营管理（深圳）有限公司近三年营业额（2024 年审计报告暂未出具）

①2021 年营业额

华润置地城市运营管理(深圳)有限公司
利润表
2021年度 **单位:人民币元**

	附注五	2021年	2020年
营业收入	11	60,918,895.97	43,766,545.68
减：营业成本		12,167,769.06	8,807,167.29
税金及附加		202,913.02	216,886.72
管理费用		340,810.24	102,172.03
财务费用	12	(389,041.42)	(417,528.51)
其中：利息收入		1,107,121.35	990,545.95
加：其他收益		-	72.64
投资收益	13	(14,490,395.54)	(8,578,527.35)
营业利润		34,106,049.53	26,479,393.44
加：营业外收入		6,497.00	-
减：营业外支出	15	2,564,280.35	-
利润总额		31,548,266.18	26,479,393.44
减：所得税费用	16	1,273,195.98	8,764,480.20
净利润		30,275,070.20	17,714,913.24
其中：持续经营净利润		30,275,070.20	17,714,913.24
综合收益总额		30,275,070.20	17,714,913.24

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

②2022 年营业额

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
利润表
2022年度 **单位:人民币元**

	附注五	2022年	2021年
营业收入	13	34,783,977.61	60,918,895.97
减：营业成本		32,927,263.29	12,167,769.06
税金及附加		1,835,193.90	202,913.02
管理费用		926,841.74	340,810.24
财务费用	14	510,853.28	(389,041.42)
其中：利息收入		(161,458.53)	1,107,121.35
加：其他收益		48,500.00	-
投资收益	15	-	(14,490,395.54)
营业（亏损）/利润		(1,367,674.60)	34,106,049.53
加：营业外收入		66,214.68	6,497.00
减：营业外支出	17	429,095.44	2,564,280.35
（亏损）/利润总额		(1,730,555.36)	31,548,266.18
减：所得税费用	18	9,811,104.46	1,273,195.98
净（亏损）/利润		(11,541,659.82)	30,275,070.20
其中：持续经营净利润		(11,541,659.82)	30,275,070.20
综合（亏损）/收益总额		(11,541,659.82)	30,275,070.20

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

③2023 年营业额

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
利润表
2023 年度
（金额单位：人民币元）

	附注	2023 年	2022 年
营业收入	17	185,059,050.61	34,783,977.61
减：营业成本		151,718,997.72	32,927,263.29
税金及附加		1,139,504.58	1,835,193.90
销售费用		282,716.79	-
管理费用		3,378,470.07	926,841.74
财务费用	18	9,357,644.40	510,853.28
其中：利息费用		7,488,779.77	-
利息收入		371,480.54	-
加：其他收益		19.10	48,500.00
营业利润 / (亏损)		19,181,736.15	(1,367,674.60)
加：营业外收入		50,000.72	66,214.68
减：营业外支出		54,531.74	429,095.44
利润 / (亏损) 总额		19,177,205.13	(1,730,555.36)
减：所得税费用	19	4,809,351.33	9,811,104.46
净利润 / (亏损)		14,367,853.80	(11,541,659.82)
其他综合收益的税后净额		-	-
综合收益总额		14,367,853.80	(11,541,659.82)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

（3）华润置地城市运营管理（深圳）有限公司近三年纳税额

①2022 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2023〕80852号

华润置地城市运营管理(深圳)有限公司(统一社会信用代码:91440300574793409E)在2022年1月1日至2022年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下：

一、已缴税费情况： 单位：元

序号	税种	自缴税费	代扣（收）代缴税费
1	城市维护建设税	127,536.87	0
2	企业所得税	9,825,557.85	0
3	印花税	1,616,559.27	0
4	教育费附加	54,658.65	0
5	增值税	1,821,955.31	0
6	地方教育附加	36,439.11	0
	合　计	13,482,707.06	0
	其中，自缴税款	13,391,609.3	

以上自缴税费，按所属期统计如下：2019年-0.01元,2021年8,794,726.31元,2022年4,687,980.76元。

二、已退税费情况

（一）出口货物增值税“免抵”税额调库0元（零圆整），未包含在上表的“自缴税费”中。

（二）除出口退税以外的各类退税费0.01元（圆零壹分），已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2023年1月18日，欠缴税费0元（零圆整）。

特此证明。

网站查询：shenzhen.chinatax.gov.cn　　咨询电话：0755-12366

文书凭证序号：522301180854321241

国家税务总局深圳市税务局

2023年1月18日

②2023 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2024〕39015号

华润置地城市运营管理(深圳)有限公司(统一社会信用代码:91440300574793409E)在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下：

一、已缴税费情况：

单位：元

序号	税种	自缴税费	代扣（收）代缴税费
1	企业所得税	5,441,721.04	0
2	印花税	1,139,504.58	0
3	增值税	-641,154.33	0
4	残疾人就业保障金	25,418.9	0
	合　计	5,965,490.19	0
	其中，自缴税款	5,940,071.29	

以上自缴税费，按所属期统计如下：2022年-4,286,984.04元,2023年10,252,474.23元。

二、已退税费情况

（一）出口货物增值税“免抵”税额调库0元（零圆整），未包含在上表的“自缴税费”中。

（二）除出口退税以外的各类退税费4,312,402.94元（肆佰叁拾壹万贰仟肆佰零贰圆玖角肆分），已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月8日，欠缴税费0元（零圆整）。

特此证明。

网站查询：shenzhen.chinatax.gov.cn　　咨询电话：0755-12366

文书凭证序号：522401084738605673

2024年1月8日

③2024 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2025〕83065号

华润置地城市运营管理(深圳)有限公司(统一社会信用代码:91440300574793409E)在2024年1月1日至2024年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下：

一、已缴税费情况：

单位：元

序号	税种	自缴税费	代扣（收）代缴税费
1	企业所得税	12,323,109.29	0
2	印花税	646,398.94	0
3	残疾人就业保障金	33,307.51	0
	合　计	13,002,815.74	0
	其中，自缴税款	12,969,508.23	

以上自缴税费，按所属期统计如下：2023年3,098,457.86元,2024年9,904,357.88元。

二、已退税费情况

（一）出口货物增值税“免抵”税额调库0元（零圆整），未包含在上表的“自缴税费”中。

（二）除出口退税以外的各类退税费0元（零圆整），已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2025年1月16日，欠缴税费0元（零圆整）。

特此证明。

网站查询：shenzhen.chinatax.gov.cn　　咨询电话：0755-12366

文书凭证序号：522501160406769713

2025年1月16日

（4）华润置地城市运营管理（深圳）有限公司近三年审计报告（2021、2022、2023 年审计报告）（2024 年审计报告暂未出具）

①2021 审计报告

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

已审财务报表

2021年度

目 录

		页 次
一、	审计报告	1 - 3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	4
	利润表	5
	所有者权益变动表	6
	现金流量表	7
	财务报表附注	8 - 30

Ernst & Young Hua Ming LLP
Shenzhen Branch
21/F, China Resources Building
5001 Shennan Dong Road
Shenzhen, China 518001

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所
中国深圳市深南东路5001号
华润大厦21楼
邮政编码: 518001

Tel 电话: +86 755 2502 8288
Fax 传真: +86 755 2502 6188
ey.com

审计报告

安永华明（2022）审字第61340207_H28号
华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表，2021年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华润置地城市运营管理（深圳）有限公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华润置地城市运营管理（深圳）有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层对财务报表的责任

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华润置地城市运营管理（深圳）有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华润置地城市运营管理（深圳）有限公司不能持续经营。

（5） 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所　　中国注册会计师：李　赞

中国注册会计师：肖思洪

中国　深圳　　2022年5月25日

A member firm of Ernst & Young Global Limited

华润置地城市运营管理(深圳)有限公司
资产负债表
2021年12月31日 **单位:人民币元**

资产	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产			
货币资金	1	225,046,174.05	178,496,369.64
应收账款	2	4,691,875.57	4,859,218.70
其他应收款	3	188,041,207.29	199,244,818.80
其他流动资产	4	2,561,386.78	-
流动资产合计		420,340,643.69	382,600,407.14
非流动资产			
长期股权投资	5	-	19,544,517.75
非流动资产合计		-	19,544,517.75
资产总计		420,340,643.69	402,144,924.89
负债和所有者权益			
流动负债			
应付账款	6	1,553,738.29	513.70
应交税费	7	942,377.43	5,720,364.57
其他应付款		375,438,519.19	384,293,108.04
流动负债合计		377,934,634.91	390,013,986.31
负债合计		377,934,634.91	390,013,986.31
所有者权益			
实收资本	8	1,000,000.00	1,000,000.00
盈余公积	9	4,140,600.88	1,113,093.86
未分配利润	10	37,265,407.90	10,017,844.72
所有者权益合计		42,406,008.78	12,130,938.58
负债和所有者权益总计		420,340,643.69	402,144,924.89

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 蒋慕川 主管会计工作负责人: 王勇 会计机构负责人: 李雨秋

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润置地城市运营管理(深圳)有限公司
利润表
2021年度 **单位:人民币元**

	附注五	2021年	2020年
营业收入	11	60,918,895.97	43,766,545.68
减：营业成本		12,167,769.06	8,807,167.29
税金及附加		202,913.02	216,886.72
管理费用		340,810.24	102,172.03
财务费用	12	(389,041.42)	(417,528.51)
其中：利息收入		1,107,121.35	990,545.95
加：其他收益		-	72.64
投资收益	13	(14,490,395.54)	(8,578,527.35)
营业利润		34,106,049.53	26,479,393.44
加：营业外收入		6,497.00	-
减：营业外支出	15	2,564,280.35	-
利润总额		31,548,266.18	26,479,393.44
减：所得税费用	16	1,273,195.98	8,764,480.20
净利润		30,275,070.20	17,714,913.24
其中：持续经营净利润		30,275,070.20	17,714,913.24
综合收益总额		30,275,070.20	17,714,913.24

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润置地城市运营管理(深圳)有限公司
所有者权益变动表
2021年度 **单位:人民币元**

2021年度

		实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、	上年年末及本年年初余额	1,000,000.00	1,113,093.86	10,017,844.72	12,130,938.58
二、	本年增减变动金额				
（一）	综合收益总额	-	-	30,275,070.20	30,275,070.20
（二）	利润分配				
1.	提取盈余公积		3,027,507.02	(3,027,507.02)	-
三、	本年年末余额	1,000,000.00	4,140,600.88	37,265,407.90	42,406,008.78

2020年度

		实收资本	盈余公积	（未弥补亏损）/ 未分配利润	所有者权益合计
一、	上年年末及本年年初余额	1,000,000.00	-	(3,717,325.25)	(2,717,325.25)
二、	本年增减变动金额				
（一）	综合收益总额	-	-	17,714,913.24	17,714,913.24
（二）	利润分配				
1.	提取盈余公积	-	1,113,093.86	(1,113,093.86)	-
2.	其他	-	-	(2,866,649.41)	(2,866,649.41)
三、	本年年末余额	1,000,000.00	1,113,093.86	10,017,844.72	12,130,938.58

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润置地城市运营管理(深圳)有限公司
现金流量表
2021年度 **单位:人民币元**

		附注五	2021年	2020年
一、	经营活动产生的现金流量：			
	销售商品、提供劳务收到的现金		61,086,239.10	50,326,449.05
	收到其他与经营活动有关的现金		12,231,853.45	46,850,744.36
	经营活动现金流入小计		73,318,092.55	97,177,193.41
	购买商品、接受劳务支付的现金		10,614,544.47	9,799,521.96
	支付的各项税费		8,815,482.92	8,923,556.94
	支付其他与经营活动有关的现金		12,392,382.96	49,436,532.91
	经营活动现金流出小计		31,822,410.35	68,159,611.81
	经营活动产生的现金流量净额	17	41,495,682.20	29,017,581.60
二、	筹资活动产生的现金流量：			
	吸收投资收到的现金		5,054,122.21	-
	筹资活动现金流入小计		5,054,122.21	-
	筹资活动产生的现金流量净额		5,054,122.21	-
三、	现金及现金等价物净增加额	18	46,549,804.41	29,017,581.60
	加：年初现金及现金等价物余额		178,496,369.64	149,478,788.04
四、	年末现金及现金等价物余额	18	225,046,174.05	178,496,369.64

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司（“本公司”）是由上海天诚创业发展有限公司于2011年4月22日在中华人民共和国深圳市设立的有限责任公司（法人独资）。本公司注册资本为人民币5亿元，截至2021年12月31日，股东已实缴资本为人民币100万元。经营期限为20年。2015年1月，华润（深圳）有限公司以人民币5亿元收购了本公司100%的股权。

本公司经批准的主要经营范围为建筑工程的设计、安装、施工及相关的工程信息咨询；对外投资及咨询服务。

本公司的母公司为华润（深圳）有限公司，中间控股公司为华润置地有限公司，最终控股母公司为中国华润有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司2021年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2021年	2020年
银行存款	225,046,174.05	178,496,369.64

于2021年12月31日及2020年12月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金。

2. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	2021年	2020年
1年以内	4,662,610.57	4,829,953.70
1年以上	29,265.00	29,265.00
	4,691,875.57	4,859,218.70

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2021年	2020年
1年以内	170,451,874.57	110,451,788.13
1年以上	17,589,332.72	88,793,030.67
	188,041,207.29	199,244,818.80

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本公司管理层认为其他应收款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。应收关联方款项详见附注八、4。

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 其他流动资产

	2021年	2020年
预缴企业所得税	2,506,309.66	-
待认证进项税额	55,077.12	-
	2,561,386.78	-

5. 长期股权投资

长期股权投资详细情况如下：

	2021年	2020年
联营企业		
深圳帝王居物业发展有限公司	-	19,544,517.75

于 2020 年 12 月 31 日，本公司占深圳帝王居物业发展有限公司（简称“帝王居”）注册资本及实收资本的比例均为 45.00%。根据帝王居的公司章程，帝王居不设立股东会，董事会是帝王居的最高权力机构，董事会由五名董事组成，其中本公司委派两名董事，本公司对帝王居的长期股权投资采用权益法核算。于 2021 年 12 月，本公司按账面净值人民币 5,054,122.21 元向本公司之母公司华润（深圳）有限公司转让本公司持有的帝王居 45%股权，华润（深圳）有限公司以减资的形式作为转让对价，本公司辞任了位于帝王居董事会的两席董事席位，不再对该公司产生重大影响。

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 应付账款

	2021年	2020年
1年以内	1,553,738.29	513.70

7. 应交税费

	2021年	2020年
增值税	942,377.43	777,503.15
教育费附加	-	11,251.15
城市维护建设税	-	26,252.69
地方教育费附加	-	7,500.77
所得税	-	4,897,856.81
	942,377.43	5,720,364.57

8. 实收资本

注册资本

	2021年		2020年	
	人民币	比例%	人民币	比例%
华润（深圳）有限公司	494,945,877.79	100.00	500,000,000.00	100.00

实收资本

	2021年		2020年	
	人民币	比例%	人民币	比例%
华润（深圳）有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00	100.00

本公司于 2021 年 11 月 29 日收到母公司华润（深圳）有限公司增资款为人民币 5,054,122.21 元。于 2021 年 12 月，本公司与华润（深圳）有限公司签订《股权划转协议书》约定本公司按账面净值人民币 5,054,122.21 元向华润（深圳）有限公司划转本公司持有的帝王居 45%股权，华润（深圳）有限公司以减资的形式作为转让对价。本公司因此冲减了实收资本，并将本公司的公司章程中注册资本修改为人民币 494,945,877.79 元，本公司于 2021 年 12 月 28 日对此完成了工商变更登记备案。

五、 财务报表主要项目注释（续）

9. 盈余公积

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,113,093.86	3,027,507.02	-	4,140,600.88

2020年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	-	1,113,093.86	-	1,113,093.86

10. 未分配利润

	2021年	2020年
上年年末未分配利润/（未弥补亏损）	10,017,844.72	(3,717,325.25)
本年净利润	30,275,070.20	17,714,913.24
减：提取法定盈余公积	3,027,507.02	1,113,093.86
其他	-	2,866,649.41
年末未分配利润	37,265,407.90	10,017,844.72

11. 营业收入

营业收入列示如下：

	2021年	2020年
主营业务收入	60,918,895.97	43,766,545.68

营业收入列示如下：

	2021年	2020年
代建咨询服务收入	60,918,895.97	43,766,545.68

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 营业收入（续）

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2021年
收入确认时间	
在某一时段内确认收入	
代建咨询服务收入	60,918,895.97

12. 财务费用

	2021年	2020年
银行手续费	718,079.93	573,017.44
减：利息收入	1,107,121.35	990,545.95
	(389,041.42)	(417,528.51)

13. 投资收益

	2021年	2020年
按权益法核算的长期股权投资损失	(14,490,395.54)	(8,578,527.35)

14. 费用按性质分类

	2021年	2020年
服务提供之成本	12,167,769.06	8,807,167.29
专业机构费	304,032.89	61,575.19
其他	36,777.35	40,596.84
	12,508,579.30	8,909,339.32

15. 营业外支出

	2021年	2020年
合同赔付款	2,564,280.35	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

16. 所得税费用

	2021年	2020年
当期所得税费用	1,273,195.98	8,764,480.20

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2021年	2020年
利润总额	31,548,266.18	26,479,393.44
按法定税率计算的所得税费用	7,887,066.54	6,619,848.36
归属于联营企业的损益	3,622,598.89	2,144,631.84
处置长期股权投资损失	(10,236,469.45)	-
按本公司实际税率计算的所得税费用	1,273,195.98	8,764,480.20

17. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2021年	2020年
净利润	30,275,070.21	17,714,913.24
加：投资收益	14,490,395.54	8,578,527.35
经营性应收项目减少/（增加）	8,809,567.85	(44,952,697.14)
经营性应付项目（减少）/增加	(12,079,351.40)	47,676,838.15
经营活动产生的现金流量净额	41,495,682.20	29,017,581.60

五、 财务报表主要项目注释（续）

18. 现金及现金等价物

	2021年	2020年
现金		
其中：可随时用于支付的银行存款	225,046,174.05	178,496,369.64
年末现金及现金等价物余额	225,046,174.05	178,496,369.64

	2021年	2020年
现金的年末余额	225,046,174.05	178,496,369.64
减：现金的年初余额	178,496,369.64	149,478,788.04
现金及现金等价物净增加额	46,549,804.41	29,017,581.60

六、 金融工具及其风险

1. 金融工具风险

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

2021年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司控制信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的银行存款存于具有高信贷评级的银行，故流动资金的信用风险较低。

就应收关联方的款项而言，由于该部分公司的财务背景及信用记录良好，故集团管理层认为信用风险较低。

本公司主要经营活动和相应的经营风险集中于中国大陆地区。

六、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具风险（续）

流动性风险

本公司的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本公司通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2021年

	1年以内	合计
应付账款	1,553,738.29	1,553,738.29
其他应付款	375,438,519.19	375,438,519.19
	376,992,257.48	376,992,257.48

2020年

	1年以内	合计
应付账款	513.70	513.70
其他应付款	384,293,108.04	384,293,108.04
	384,293,621.74	384,293,621.74

市场风险

利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的负债有关。截至2021 年 12 月 31 日，本公司无以浮动利率计息的负债，因此本公司管理层认为本公司无重大利率风险。

汇率风险

截至2021年12月31日，本公司所有资产负债均为人民币余额，因此本公司管理层认为本公司无重大汇率风险。

七、 公允价值

管理层已经评估了资产负债表日的各类金融工具，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

（1） 本公司的母公司；
（2） 本公司的子公司；
（3） 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
（4） 对本公司实施共同控制的投资方；
（5） 对本公司施加重大影响的投资方；
（6） 本公司的合营企业；
（7） 本公司的联营企业；
（8） 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
（9） 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
（10） 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
（11） 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
（12） 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
（13） 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
（14） 本公司设立的企业年金基金。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司，联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

八、 关联方关系及其交易（续）

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)	注册资本（港币元）
华润（深圳）有限公司	深圳	房地产开发	100.00	100.00	500,000,000.00

本公司的最终控股公司是中国华润有限公司。

3. 其他关联方

	关联方关系
华润资产管理（深圳）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润置地（深圳）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润（深圳）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润置地控股有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市华润润城发展有限公司	联合营公司
深圳市润雪实业有限公司	联合营公司
华润置地（深圳）开发有限公司	联合营公司

4. 关联方应收应付款项余额

	2021年		2020年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
华润置地控股有限公司	5,055,028.91	-	-	-
华润置地（深圳）有限公司	8,320.76	-	535,509.43	-
	5,063,349.67	-	535,509.43	-

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 关联方应收应付款项余额（续）

	2021年	2020年
其他应付款		
华润资产管理（深圳）有限公司	45,099,188.00	45,099,188.00
华润（深圳）有限公司	381,857.14	4,741,677.67
华润置地控股有限公司	613,128.84	318,434.16
深圳市润雪实业有限公司	845,680.00	-
深圳市优高雅建筑装饰有限公司	616,054.93	-
华润置地（深圳）开发有限公司	338,460.38	-
深圳市华润润城发展有限公司	310,448.41	-
华润置地（深圳）有限公司	21,427.68	-
	48,226,245.38	50,159,299.83

本公司日常经营管理业务由母公司华润（深圳）有限公司员工协助办理。

九、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2022年5月25日决议批准。

②2022 审计报告

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

已审财务报表

2022年度

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤233YFYRLW1

目 录

		页 次
一、	审计报告	1 - 3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	4 - 5
	利润表	6
	所有者权益变动表	7
	现金流量表	8
	财务报表附注	9 - 28

Ernst & Young Hua Ming LLP
Shenzhen Branch
21/F, China Resources Building
5001 Shennan Dong Road
Shenzhen, China 518001

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所
中国深圳市深南东路 5001 号
华润大厦 21 楼
邮政编码: 518001

Tel 电话: +86 755 2502 8288
Fax 传真: +86 755 2502 6188
ey.com

审计报告

安永华明（2023）审字第61340207_H06号
华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表，2022年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华润置地城市运营管理（深圳）有限公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华润置地城市运营管理（深圳）有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层对财务报表的责任

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华润置地城市运营管理（深圳）有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华润置地城市运营管理（深圳）有限公司不能持续经营。

（5） 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2023）审字第61340207_H06号
华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所　　中国注册会计师：李　赟

中国注册会计师：肖思洪

中国　深圳　　2023 年 5 月 30 日

A member firm of Ernst & Young Global Limited

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
资产负债表
2022年12月31日 单位:人民币元

资产	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	337,817,364.94	225,046,174.05
应收账款	2	1,193,588.78	4,691,875.57
预付款项		154,134.00	-
其他应收款	3	280,988,562.85	188,041,207.29
合同资产	4	32,414,230.32	-
其他流动资产	5	6,873,884.86	2,561,386.78
流动资产合计		659,441,765.75	420,340,643.69
非流动资产			
递延所得税资产		425,364.98	-
非流动资产合计		425,364.98	-
资产总计		659,867,130.73	420,340,643.69

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
资产负债表
2022年12月31日　　**单位:人民币元**

负债和所有者权益	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
应付账款	6	-	1,553,738.29
合同负债	7	24,232,442.01	-
应付职工薪酬	8	45,744.54	-
应交税费	9	-	942,377.43
其他应付款		604,450,230.03	375,438,519.19
其他流动负债		274,365.19	-
流动负债合计		629,002,781.77	377,934,634.91
负债合计		629,002,781.77	377,934,634.91
所有者权益			
实收资本	10	1,000,000.00	1,000,000.00
盈余公积	11	4,140,600.88	4,140,600.88
未分配利润	12	25,723,748.08	37,265,407.90
所有者权益合计		30,864,348.96	42,406,008.78
负债和所有者权益总计		659,867,130.73	420,340,643.69

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

蒋慕川　　李梦姣　　李丽秋

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
利润表
2022年度 **单位:人民币元**

	附注五	2022年	2021年
营业收入	13	34,783,977.61	60,918,895.97
减：营业成本		32,927,263.29	12,167,769.06
税金及附加		1,835,193.90	202,913.02
管理费用		926,841.74	340,810.24
财务费用	14	510,853.28	(389,041.42)
其中：利息收入		(161,458.53)	1,107,121.35
加：其他收益		48,500.00	-
投资收益	15	-	(14,490,395.54)
营业（亏损）/利润		(1,367,674.60)	34,106,049.53
加：营业外收入		66,214.68	6,497.00
减：营业外支出	17	429,095.44	2,564,280.35
（亏损）/利润总额		(1,730,555.36)	31,548,266.18
减：所得税费用	18	9,811,104.46	1,273,195.98
净（亏损）/利润		(11,541,659.82)	30,275,070.20
其中：持续经营净利润		(11,541,659.82)	30,275,070.20
综合（亏损）/收益总额		(11,541,659.82)	30,275,070.20

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
所有者权益变动表
2022年度 **单位:人民币元**

2022年度

		实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、	上年年末及本年年初余额	1,000,000.00	4,140,600.88	37,265,407.90	42,406,008.78
二、	本年增减变动金额				
（一）	综合亏损总额	-	-	(11,541,659.82)	(11,541,659.82)
三、	本年年末余额	1,000,000.00	4,140,600.88	25,723,748.08	30,864,348.96

2021年度

		实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、	上年年末及本年年初余额	1,000,000.00	1,113,093.86	10,017,844.72	12,130,938.58
二、	本年增减变动金额				
（一）	综合收益总额	-	-	30,275,070.20	30,275,070.20
（二）	利润分配				
1.	提取盈余公积	-	3,027,507.02	(3,027,507.02)	-
三、	本年年末余额	1,000,000.00	4,140,600.88	37,265,407.90	42,406,008.78

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
现金流量表
2022年度 **单位:人民币元**

		附注	2022年	2021年
一、	经营活动产生的现金流量：			
	销售商品、提供劳务收到的现金		30,100,476.09	61,086,239.10
	收到其他与经营活动有关的现金		229,126,425.52	12,231,853.45
	经营活动现金流入小计		259,226,901.61	73,318,092.55
	购买商品、接受劳务支付的现金		35,991,901.41	10,614,544.47
	支付给职工以及为职工支付的现金		1,877,031.41	-
	支付的各项税费		13,772,631.88	8,815,482.92
	支付其他与经营活动有关的现金		33,496,760.59	12,392,382.96
	经营活动现金流出小计		85,138,325.29	31,822,410.35
	经营活动产生的现金流量净额	19	174,088,576.32	41,495,682.20
二、	投资活动产生的现金流量：			
	投资活动现金流入小计		-	-
	支付其他与投资活动有关的现金		61,317,385.43	-
	投资活动现金流出小计		61,317,385.43	-
	投资活动使用的现金流量净额		(61,317,385.43)	-
三、	筹资活动产生的现金流量：			
	吸收投资收到的现金		-	5,054,122.21
	筹资活动现金流入小计		-	5,054,122.21
	筹资活动产生的现金流量净额		-	5,054,122.21
四、	现金及现金等价物净增加额	20	112,771,190.89	46,549,804.41
	加：年初现金及现金等价物余额		225,046,174.05	178,496,369.64
五、	年末现金及现金等价物余额	20	337,817,364.94	225,046,174.05

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年	2021年
银行存款	337,817,364.94	225,046,174.05

于2022年12月31日及2021年12月31日，本公司无所有权受到限制的货币资金。

于2022年12月31日，本公司银行存款包含受监管的建设工程资金款人民币187,004,876.10元（2021年12月31日：人民币20,560,020.99元）。

2. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	1,193,588.78	4,662,610.57
1年以上	-	29,265.00
	1,193,588.78	4,691,875.57

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2022年	2021年
1年以内	259,269,339.16	170,451,874.57
1年以上	21,719,223.69	17,589,332.72
	280,988,562.85	188,041,207.29

于2022年12月31日，本公司管理层认为其他应收款的回收性不存在重大疑虑，无需计提减值准备。应收关联方款项详见附注八、5。

五、 财务报表主要项目注释（续）

4. 合同资产

	2022年	2021年
已完工未结算款项	32,414,230.32	-

5. 其他流动资产

	2022年	2021年
预缴增值税	4,767,170.27	55,077.12
预缴企业所得税	2,095,398.07	2,506,309.66
预缴其他税费	11,316.52	-
	6,873,884.86	2,561,386.78

6. 应付账款

	2022年	2021年
1年以内	-	1,553,738.29

7. 合同负债

	2022年	2021年
预收代建咨询服务款项	24,232,442.01	-

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 应付职工薪酬

	2022年初余额	本年计提	本年支付	2022年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	-	1,379,632.89	1,347,232.89	32,400.00
职工福利费	-	1,200.44	2,350.44	(1,150.00)
社会保险费	-	21,419.52	19,390.92	2,028.60
其中：医疗保险费	-	19,626.00	17,766.00	1,860.00
工伤保险费	-	339.57	305.97	33.60
生育保险费	-	1,453.95	1,318.95	135.00
住房公积金	-	38,772.00	35,172.00	3,600.00
工会经费和职工教育费	-	1,964.00	1,964.00	-
其他短期薪酬	-	418,320.00	418,320.00	-
	-	1,861,308.85	1,824,430.25	36,878.60
设定提存计划	-	61,467.10	52,601.16	8,865.94
其中：基本养老保险费	-	41,357.34	37,617.84	3,739.50
失业保险费	-	180.72	165.20	15.52
企业年金缴费	-	19,929.04	14,818.12	5,110.92
		-	-	
	-	1,922,775.95	1,877,031.41	45,744.54

9. 应交税费

	2022年	2021年
应交增值税	-	942,377.43

10. 实收资本

注册资本

	2022年		2021年	
	人民币	比例%	人民币	比例%
华润（深圳）有限公司	494,945,877.79	100.00	494,945,877.79	100.00

实收资本

	2022年		2021年	
	人民币	比例%	人民币	比例%
华润（深圳）有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00	100.00

五、 财务报表主要项目注释（续）

11. 盈余公积

2022年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	4,140,600.88	-	-	4,140,600.88

2021年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,113,093.86	3,027,507.02	-	4,140,600.88

12. 未分配利润

	2022年	2021年
上年年末未分配利润	37,265,407.90	10,017,844.72
本年净（亏损）/利润	(11,541,659.82)	30,275,070.20
减：提取法定盈余公积	-	3,027,507.02
年末未分配利润	25,723,748.08	37,265,407.90

13. 营业收入

营业收入列示如下：

	2022年	2021年
代建咨询服务收入	34,783,977.61	60,918,895.97

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2022年	2021年
收入确认时间		
在某一时段内确认收入		
代建咨询服务收入	34,783,977.61	60,918,895.97

五、 财务报表主要项目注释（续）

14. 财务费用

	2022年	2021年
银行手续费	349,394.75	718,079.93
减：利息收入	(161,458.53)	1,107,121.35
	510,853.28	(389,041.42)

15. 投资收益

	2022年	2021年
按权益法核算的长期股权投资损失	-	(14,490,395.54)

16. 费用按性质分类

	2022年	2021年
服务提供之成本	31,004,487.34	12,167,769.06
职工薪酬费用	1,922,775.95	-
专业机构费	850,757.22	304,032.89
其他	76,084.52	36,777.35
	33,854,105.03	12,508,579.30

17. 营业外支出

	2022年	2021年
公益性捐赠支出	429,095.44	-
合同赔付款	-	2,564,280.35
	429,095.44	2,564,280.35

五、 财务报表主要项目注释（续）

18. 所得税费用

	2022年	2021年
当期所得税费用	10,236,469.44	1,273,195.98
递延所得税费用	(425,364.98)	-
	9,811,104.46	1,273,195.98

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2022年	2021年
（亏损）/利润总额	(1,730,555.36)	31,548,266.18
按法定税率计算的所得税费用	(432,638.84)	7,887,066.54
特殊性税务重组（注）	10,236,469.45	-
归属于联营企业的损益	-	3,622,598.89
不可抵扣的费用	7,273.85	-
处置长期股权投资损失	-	(10,236,469.45)
按本公司实际税率计算的所得税费用	9,811,104.46	1,273,195.98

注：根据国家税务总局深圳市前海深港现代服务业合作区税务局的裁定，本公司于2021 年 12 月将原持有的深圳帝王居物业发展有限公司 45%股权按其账面净值划转至本公司的母公司华润（深圳）有限公司的股权交易适用企业所得税特殊性税务处理，本公司因此调整企业所得税费用人民币 10,236,469.45 元。

五、 财务报表主要项目注释（续）

19. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2022年	2021年
净（亏损）/利润	(11,541,659.82)	30,275,070.21
加：投资收益	-	14,490,395.54
递延所得税资产增加	(425,364.98)	-
经营性应收项目（增加）/减少	(65,012,545.74)	8,809,567.85
经营性应付项目增加/减少	251,068,146.86	(12,079,351.40)
经营活动产生的现金流量净额	174,088,576.32	41,495,682.20

20. 现金及现金等价物

	2022年	2021年
现金		
其中：可随时用于支付的银行存款	337,817,364.94	225,046,174.05
年末现金及现金等价物余额	337,817,364.94	225,046,174.05

	2022年	2021年
现金的年末余额	337,817,364.94	225,046,174.05
减：现金的年初余额	225,046,174.05	178,496,369.64
现金及现金等价物净增加额	112,771,190.89	46,549,804.41

六、 金融工具及其风险

1. 金融工具风险

本公司的金融工具导致的主要风险是流动性风险及市场风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。

六、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具风险（续）

流动性风险

本公司的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本公司通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2022 年

	1年以内
其他应付款	604,450,230.03

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析（续）：

2021 年

	1年以内
应付账款	1,553,738.29
其他应付款	375,438,519.19
	376,992,257.48

市场风险

利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的负债有关。截至2022 年 12 月 31 日，本公司无以浮动利率计息的负债，因此本公司管理层认为本公司无重大利率风险。

汇率风险

截至2022年12月31日，本公司所有资产负债均为人民币余额，因此本公司管理层认为本公司无重大汇率风险。

七、 公允价值

管理层已经评估了资产负债表日的各类金融工具，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制，构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

（1） 本公司的母公司；
（2） 本公司的子公司；
（3） 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
（4） 对本公司实施共同控制的投资方；
（5） 对本公司施加重大影响的投资方；
（6） 本公司的合营企业；
（7） 本公司的联营企业；
（8） 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
（9） 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
（10） 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
（11） 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
（12） 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
（13） 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
（14） 本公司设立的企业年金基金。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司，联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例（%）	对本公司表决权比例（%）	注册资本（港币元）
华润（深圳）有限公司	深圳	房地产开发	100.00	100.00	500,000,000.00

本公司的最终控股公司是中国华润有限公司。

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

	关联方关系
华润置地（深圳）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润雪花啤酒（中国）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润置地控股有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市润投咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
沈阳润置企业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
华润置地（成都）有限公司	受同一最终控股公司控制
润加物业服务（深圳）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润资产管理（深圳）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市润鹏置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市润腾智慧科技有限公司	联合营公司
深圳市华润润城发展有限公司	联合营公司
华润置地（深圳）开发有限公司	联合营公司

4. 主要关联方交易

（1） 向关联方提供劳务

	2022年 金额	2021年 金额
华润雪花啤酒（中国）有限公司	5,796,727.55	-

（2）资金拆借

	2022年		2021年	
	本年发生净额	本年年末余额	上年发生净额	上年年末余额
借出				
华润置地控股有限公司	61,317,385.43	66,371,507.64	-	5,054,122.21

八、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额

	2022年	2021年
其他应收款		
华润置地控股有限公司	66,557,663.56	5,055,028.91
华润置地（深圳）开发有限公司	5,158,812.86	-
华润（深圳）有限公司	3,270,091.65	-
深圳市华润润城发展有限公司	118,733.09	-
深圳市润投咨询有限公司	257,862.81	-
深圳市润腾智慧科技有限公司	216,216.20	-
润加物业服务（深圳）有限公司	183,001.96	-
沈阳润置企业管理有限公司	48,749.37	-
华润置地（成都）有限公司	4,770.56	-
华润置地（深圳）有限公司	-	8,320.76
	75,815,902.06	5,063,349.67
合同资产		
华润雪花啤酒（中国）有限公司	5,796,727.55	-
其他应付款		
华润资产管理（深圳）有限公司	45,099,188.00	45,099,188.00
深圳市润鹏置业发展有限公司	668,174.67	-
华润置地（深圳）有限公司	15,586.10	21,427.68
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	328.30	-
华润（深圳）有限公司	-	381,857.14
华润置地控股有限公司	-	613,128.84
深圳市润雪实业有限公司	-	845,680.00
深圳市优高雅建筑装饰有限公司	-	616,054.93
华润置地（深圳）开发有限公司	-	338,460.38
深圳市华润润城发展有限公司	-	310,448.41
	45,783,277.07	48,226,245.38

九、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2023年5月30日决议批准报出。

③2023 审计报告

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

自 2023 年 1 月 1 日
至 2023 年 12 月 31 日止年度财务报表

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤24QCMT8VA8

KPMG Huazhen LLP
15th Floor
China Resources Tower
2666 Keyuan South Road
Nanshan District
Shenzhen 518052
China
Telephone +86 (755) 2547 1000
Fax +86 (755) 2547 3366
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
（特殊普通合伙）
中国深圳
南山区科苑南路2666号
中国华润大厦15楼
邮政编码:518052
电话 +86 (755) 2547 1000
传真 +86 (755) 2547 3366
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振深审字第 2401922 号

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了后附的华润置地城市运营管理（深圳）有限公司财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则（以下简称“企业会计准则”）的规定编制，公允反映了华润置地城市运营管理（深圳）有限公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华润置地城市运营管理（深圳）有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) — 中国合伙制会计师事务所，是与英国私营担保有限公司 — 毕马威国际有限公司相关联的独立成员所全球性组织中的成员。

审计报告（续）

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非华润置地城市运营管理（深圳）有限公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

KPMG
毕马威

审计报告（续）

毕马威华振深审字第 2401922 号

四、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华润置地城市运营管理（深圳）有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华润置地城市运营管理（深圳）有限公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所

中国 深圳

中国注册会计师

吴惠煌

李默然

日期：2024年07月02日

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

资产负债表

2023 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
资产			
流动资产			
货币资金	5	199,856,618.86	337,817,364.94
应收账款	6	29,885,058.09	1,193,588.78
预付款项		-	154,134.00
其他应收款	7	258,008,619.05	280,988,562.85
合同资产	8	51,795,051.62	32,414,230.32
其他流动资产	9	8,490,268.01	6,873,884.86
流动资产合计		548,035,615.63	659,441,765.75
非流动资产			
使用权资产	10	189,631,508.72	-
递延所得税资产		-	425,364.98
非流动资产合计		189,631,508.72	425,364.98
资产总计		737,667,124.35	659,867,130.73

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润置地城市运营管理 (深圳) 有限公司

资产负债表 (续)

2023 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
负债和所有者权益			
流动负债			
合同负债	11	43,024,245.89	24,232,442.01
应付职工薪酬	12	951,706.14	45,744.54
其他应付款	13	434,604,190.54	604,450,230.03
一年内到期的非流动负债		10,812,373.33	-
其他流动负债		1,358,962.80	274,365.19
流动负债合计		490,751,478.70	629,002,781.77
非流动负债			
租赁负债	14	201,683,442.89	-
非流动负债合计		201,683,442.89	-
负债合计		692,434,921.59	629,002,781.77

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
资产负债表（续）
2023 年 12 月 31 日
（金额单位：人民币元）

	附注	2023 年	2022 年
负债和所有者权益（续）			
所有者权益			
实收资本	15	1,000,000.00	1,000,000.00
盈余公积	16	5,577,386.26	4,140,600.88
未分配利润		38,654,816.50	25,723,748.08
所有者权益合计		45,232,202.76	30,864,348.96
负债和所有者权益总计		737,667,124.35	659,867,130.73

此财务报表已获董事会批准。

法定代表人	主管会计工作的公司负责人	会计机构负责人	（公司盖章）
（签名和盖章）	（签名和盖章）	（签名和盖章）	

日期：2024年 07月 02日

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

利润表

2023 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
营业收入	17	185,059,050.61	34,783,977.61
减：营业成本		151,718,997.72	32,927,263.29
税金及附加		1,139,504.58	1,835,193.90
销售费用		282,716.79	-
管理费用		3,378,470.07	926,841.74
财务费用	18	9,357,644.40	510,853.28
其中：利息费用		7,488,779.77	-
利息收入		371,480.54	-
加：其他收益		19.10	48,500.00
营业利润 / (亏损)		19,181,736.15	(1,367,674.60)
加：营业外收入		50,000.72	66,214.68
减：营业外支出		54,531.74	429,095.44
利润 / (亏损) 总额		19,177,205.13	(1,730,555.36)
减：所得税费用	19	4,809,351.33	9,811,104.46
净利润 / (亏损)		14,367,853.80	(11,541,659.82)
其他综合收益的税后净额		-	-
综合收益总额		14,367,853.80	(11,541,659.82)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

现金流量表

2023 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		167,824,133.80	30,100,476.09
收到的税费返还		2,217,004.87	-
收到其他与经营活动有关的现金		139,615,803.99	229,126,425.52
经营活动现金流入小计		309,656,942.66	259,226,901.61
购买商品支付的现金		134,030,051.03	35,991,901.41
支付给职工以及为职工支付的现金		2,959,269.35	1,877,031.41
支付的各项税费		5,965,490.19	13,772,631.88
支付其他与经营活动有关的现金		268,498,398.38	33,496,760.59
经营活动现金流出小计		411,453,208.95	85,138,325.29
经营活动（使用）/ 产生的现金流量净额	21(1)	(101,796,266.29)	174,088,576.32
投资活动产生的现金流量：			
支付其他与投资活动有关的现金		36,164,479.79	61,317,385.43
投资活动现金流出小计		36,164,479.79	61,317,385.43
投资活动使用的现金流量净额		(36,164,479.79)	(61,317,385.43)

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

现金流量表（续）

2023 年度

（金额单位：人民币元）

	附注	2023 年	2022 年
现金及现金等价物净（减少）/ 增加额	21(2)	(137,960,746.08)	112,771,190.89
加：年初现金及现金等价物余额		337,817,364.94	225,046,174.05
年末现金及现金等价物余额	21(3)	199,856,618.86	337,817,364.94

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

所有者权益变动表

2023 年度

（金额单位：人民币元）

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2023 年 1 月 1 日余额	1,000,000.00	4,140,600.88	25,723,748.08	30,864,348.96
本年增减变动金额				
1. 综合收益总额	-	-	14,367,853.80	14,367,853.80
2. 利润分配				
- 提取盈余公积	-	1,436,785.38	(1,436,785.38)	-
上述 1 至 2 小计	-	1,436,785.38	12,931,068.42	14,367,853.80
2023 年 12 月 31 日余额	1,000,000.00	5,577,386.26	38,654,816.50	45,232,202.76

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

所有者权益变动表（续）

2022 年度

(金额单位：人民币元)

	实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2022 年 1 月 1 日余额	1,000,000.00	4,140,600.88	37,265,407.90	42,406,008.78
本年增减变动金额				
综合收益总额	-	-	(11,541,659.82)	(11,541,659.82)
2022 年 12 月 31 日余额	1,000,000.00	4,140,600.88	25,723,748.08	30,864,348.96

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



(9) 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入其他收益或营业外收入；否则直接冲减相关成本。

(10) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

(11) 主要会计估计及判断

编制财务报表时，本公司管理层需要运用估计和假设，这些估计和假设会对会计政策的应用及资产、负债、收入及费用的金额产生影响。实际情况可能与这些估计不同。本公司管理层对估计涉及的关键假设和不确定因素的判断进行持续评估，会计估计变更的影响在变更当期和未来期间予以确认。

4 税项

(1) 本公司本年度主要税项及其税率列示如下：

税种	计缴标准	税率
增值税	应税收入	6%、9%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%

(2) 所得税

本公司的法定税率为 25%，本年度按法定税率执行（2022 年：25%）。

5 货币资金

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
银行存款	199,856,618.86	337,817,364.94

于 2023 年 12 月 31 日，本公司银行存款包含受监管的建设工程资金款人民币 163,523,457.37 元（2022 年：人民币 187,004,876.10 元）。

6 应收账款

应收账款按账龄分析如下：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
1 年以内（含 1 年）	29,369,758.09	1,193,588.78
1 年至 2 年（含 2 年）	515,300.00	-
小计	29,885,058.09	1,193,588.78
减：坏账准备	-	-
合计	29,885,058.09	1,193,588.78

7 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析如下:

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
1 年以内（含 1 年）	249,675,663.69	259,269,339.16
1 年至 2 年（含 2 年）	8,332,955.36	21,719,223.69
小计	258,008,619.05	280,988,562.85
减：坏账准备	-	-
合计	258,008,619.05	280,988,562.85

8 合同资产

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
已完工未结算工程款	51,795,051.62	32,414,230.32

9 其他流动资产

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
预缴增值税	3,589,689.19	4,767,170.27
预缴企业所得税	3,153,132.76	2,095,398.07
待认证进项税额	1,747,446.06	-
预缴其他税费	-	11,316.52
合计	8,490,268.01	6,873,884.86

10 使用权资产

本公司作为承租人的租赁情况如下：

	房屋及建筑物 人民币元
原值	
2022 年 1 月 1 日及 12 月 31 日余额	-
本年增加	205,007,036.45
2023 年 12 月 31 日余额	205,007,036.45
减：累计折旧	
2022 年 1 月 1 日及 12 月 31 日余额	-
本年增加	15,375,527.73
2023 年 12 月 31 日余额	15,375,527.73
账面价值	
2023 年 12 月 31 日	189,631,508.72
2022 年 12 月 31 日	-

11 合同负债

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
预收服务款	43,024,245.89	24,232,442.01

12 应付职工薪酬

	注	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
短期薪酬	(1)	863,513.13	36,878.60
离职后福利 - 设定提存计划	(2)	88,193.01	8,865.94
合计		951,706.14	45,744.54

(1) 短期薪酬

	2023 年 1 月 1 日余额 人民币元	本年发生额 人民币元	本年支付额 人民币元	2023 年 12 月 31 日余额 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	32,400.00	3,327,468.96	(2,591,153.10)	768,715.86
职工福利费	(1,150.00)	15,106.83	(13,956.83)	-
社会保险费				
- 医疗保险费	1,860.00	80,194.68	(46,463.84)	35,590.84
- 工伤保险费	33.60	2,745.05	(1,749.22)	1,029.43
- 生育保险费	135.00	1,711.00	(1,711.00)	135.00
住房公积金	3,600.00	135,265.00	(81,755.00)	57,110.00
工会经费和职工教育经费	-	12,396.48	(11,464.48)	932.00
合计	36,878.60	3,574,888.00	(2,748,253.47)	863,513.13

	2022 年 1 月 1 日余额 人民币元	本年发生额 人民币元	本年支付额 人民币元	2022 年 12 月 31 日余额 人民币元
工资、奖金、津贴和补贴	-	1,379,632.89	(1,347,232.89)	32,400.00
职工福利费	-	1,200.44	(2,350.44)	(1,150.00)
社会保险费				
- 医疗保险费	-	19,626.00	(17,766.00)	1,860.00
- 工伤保险费	-	339.57	(305.97)	33.60
- 生育保险费	-	1,453.95	(1,318.95)	135.00
住房公积金	-	38,772.00	(35,172.00)	3,600.00
其他短期薪酬	-	418,320.00	(418,320.00)	-
合计	-	1,859,344.85	(1,822,466.25)	36,878.60

(2) 离职后福利 - 设定提存计划

	2023 年 1 月 1 日余额 人民币元	本年发生额 人民币元	本年支付额 人民币元	2023 年 12 月 31 日余额 人民币元
基本养老保险费	3,739.50	159,808.50	(94,729.14)	68,818.86
失业保险费	15.52	4,510.62	(2,070.13)	2,456.01
企业年金缴费	5,110.92	126,023.83	(114,216.61)	16,918.14
合计	8,865.94	290,342.95	(211,015.88)	88,193.01

	2022 年 1 月 1 日余额 人民币元	本年发生额 人民币元	本年支付额 人民币元	2022 年 12 月 31 日余额 人民币元
基本养老保险费	-	41,357.34	(37,617.84)	3,739.50
失业保险费	-	180.72	(165.20)	15.52
企业年金缴费	-	19,929.04	(14,818.12)	5,110.92
合计	-	61,467.10	(52,601.16)	8,865.94

13 其他应付款

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
关联方	50,933,666.37	45,783,277.07
第三方	383,670,524.17	558,666,952.96
合计	434,604,190.54	604,450,230.03

14 租赁负债

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
租赁负债	212,495,816.22	-
减：一年内到期的租赁负债	10,812,373.33	-
合计	201,683,442.89	-

15 实收资本

本公司于 12 月 31 日的注册资本结构如下：

	2023 年及 2022 年	
	金额 人民币	%
华润（深圳）有限公司	494,945,877.79	100

本公司于 12 月 31 日的实收资本结构如下：

	2023 年及 2022 年	
	金额 人民币	%
华润（深圳）有限公司	1,000,000.00	100

16 盈余公积

	法定盈余公积 人民币元
2022 年 1 月 1 日及 12 月 31 日余额	4,140,600.88
提取盈余公积	1,436,785.38
2023 年 12 月 31 日余额	5,577,386.26

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

17 营业收入

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
主营业务收入	183,685,598.98	34,783,977.61
其他业务收入	1,373,451.63	-
合计	185,059,050.61	34,783,977.61
其中：合同产生的收入	174,847,451.13	34,783,977.61
租赁收入	10,211,599.48	-

18 财务费用

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
租赁负债的利息支出	7,488,779.77	-
利息收入	(371,480.54)	-
其他	2,240,345.17	510,853.28
合计	9,357,644.40	510,853.28

19 所得税费用

(1) 本年所得税费用组成

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
本年所得税	4,383,986.35	10,236,469.44
递延所得税的变动	425,364.98	(425,364.98)
合计	4,809,351.33	9,811,104.46

(2) 所得税费用与会计利润 / (亏损) 的关系如下:

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
税前利润 / (亏损)	19,177,205.13	(1,730,555.36)
按税率 25%计算的预期所得税	4,794,301.28	(432,638.84)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,050.05	7,273.85
特殊性税务重组	-	10,236,469.45
本年所得税费用	4,809,351.33	9,811,104.46

根据《国家税务总局深圳市前海深港现代服务业合作区税务局关于华润置地城市运营管理（深圳）有限公司股权划转的事先裁定函》(前裁函 2023 年 2 号) 的裁定，华润置地城市运营管理(深圳) 有限公司将持有的深圳帝王居物业发展有限公司 45%股权划转至母公司华润 (深圳) 有限公司的股权交易符合《国家税务总局关于促进企业重组有关企业所得税处理问题的通知》(财税 2014 年 109 号) 第三条以及《国家税务总局关于资产 (股权) 划转企业所得税征管问题的公告》(国家税务总局公告 2015 年 40 号) 第一条第三款的规定，适用企业所得税特殊性税务处理，从而调整 2022 年企业所得税费用人民币 10,236,469.45 元。

20 费用按性质分类

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
服务提供之成本	127,973,391.83	31,004,487.34
为租金收入所付出之成本	15,375,527.73	-
职工薪酬费用	4,523,088.27	1,922,775.95
专业机构费	556,529.66	850,757.22
其他	6,717,363.77	76,084.52
合计	155,145,901.26	33,854,105.03

21 现金流量表补充资料

(1) 将净利润 / (亏损) 调节为经营活动的现金流量：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
净利润 / (亏损)	14,367,853.80	(11,541,659.82)
加：使用权资产折旧	15,375,527.73	-
财务费用	7,236,652.36	-
递延所得税资产减少 / (增加)	425,364.98	(425,364.98)
经营性应收项目的减少 / (增加)	19,366,724.01	(65,012,545.74)
经营性应付项目的 (减少) / 增加	(158,568,389.17)	251,068,146.86
经营活动 (使用) / 产生的现金流量净额	(101,796,266.29)	174,088,576.32

(2) 现金及现金等价物净变动情况：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
现金及现金等价物的年末余额	199,856,618.86	337,817,364.94
减：现金及现金等价物的年初余额	337,817,364.94	225,046,174.05
现金及现金等价物净 (减少) / 增加额	(137,960,746.08)	112,771,190.89

(3) 本公司持有的现金和现金等价物分析如下：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
(a) 货币资金		
- 可随时用于支付的银行存款	199,856,618.86	337,817,364.94
(b) 年末可随时变现的现金及现金等价物余额	199,856,618.86	337,817,364.94

22 金融工具的风险分析及敏感性分析

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括：

- 信用风险
- 流动性风险

下文主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本年发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本年发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

(1) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收款项和合同资产等。管理层会持续监控这些信用风险的敞口。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

(2) 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资会短缺的风险。本公司的资金部门负责现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹借贷款以应付预计现金需求。资金部门定期监控本公司短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借贷协议的规定，以确保维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足短期和较长期的流动资金需求。本公司的最终控股公司承诺对本公司提供持续财务支持，以确保本公司在可预见的未来有足够的流动性。

23 关联方关系及其交易

(1) 有关本公司母公司的信息如下：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
华润（深圳）有限公司	深圳	房地产开发	港币元 6,400,000,000	100%	100%

(2) 本公司与关联方之间的交易：

(a) 与关联方之间的交易金额如下：

	2023 年 人民币元	2022 年 人民币元
销售商品或提供劳务	4,791,384.92	5,468,610.90
购买商品或接受劳务	115,378.42	19,389.30
利息收入	252,127.41	98,492.19

(b) 与关联方之间的资金拆借：

	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	本年发生净额	本年年末余额	本年发生净额	本年年末余额
	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
借出-华润置地控股有限公司	36,164,479.79	102,535,987.43	61,317,385.43	66,371,507.64

注：本公司严格执行华润置地控股有限公司根据国家政策制定的资金集中管理制度、独立履行相关的决策程序并遵循企业会计准则，被归集资金、资金下拨、归集资金利息使用均按企业会计准则在本公司会计账簿记载为其他应收款、其他应付款、财务费用，确保本公司的资金安全和母子公司间相互财务独立性。

根据国务院国资委、财政部及国务院办公厅相关政策，本公司各下属企业参与集团资金集中管理归集至华润置地控股有限公司款项，按照同期活期存款利率收取利息。根据归集政策本集团纳入资金集中管理的各下属企业随时有权根据经营管理需要提取并使用被归集资金及其利息。

(c) 与关联方之间的交易于 12 月 31 日的余额如下：

	2023 年	2022 年
	人民币元	人民币元
其他应收款	140,565,761.85	75,815,902.06
其他应付款	50,933,666.37	45,783,277.07

(d) (2)(a) 至 (c) 涉及交易的关联方与本公司的关系

公司名称	与本公司关系
深圳市润腾智慧科技有限公司	最终控股公司之子公司
深圳市华润润城发展有限公司	最终控股公司之联合营公司
华润置地（深圳）开发有限公司	最终控股公司之联合营公司
华润置地（深圳）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润雪花啤酒（中国）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润置地控股有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市润投咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
沈阳润置企业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
华润置地（成都）有限公司	受同一最终控股公司控制
润加物业服务（深圳）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润资产管理（深圳）有限公司	受同一最终控股公司控制
华润置地（武汉）数据咨询服务有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市润鹏置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
华润万家有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市润雪实业有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市润宏房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
润粤商业管理（深圳）有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市优高雅建筑装饰有限公司	受同一最终控股公司控制
润信智能科技有限公司	受同一最终控股公司控制
华润置地（成都）实业有限公司	受同一最终控股公司控制
华润置地（成都）发展有限公司	受同一最终控股公司控制
成都华润置地驿都房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
华润（深圳）有限公司城市建设运营项目部	受同一最终控股公司控制
成都润盈置业有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市润智数字科技有限公司	受同一最终控股公司控制
成都润置天府房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都润置蓉武房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市润深房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
华润知识产权有限公司	受同一最终控股公司控制

（5）华润（深圳）有限公司近三年营业额（2024 年审计报告暂未出具）

①2021 年营业额

华润（深圳）有限公司

利润表

2021年度 **单位:人民币元**

	附注五	2021年	2020年
营业收入	24	2,441,850,244.66	1,885,706,486.29
减：营业成本		932,552,879.44	608,827,595.92
税金及附加	25	47,508,948.28	31,252,381.30
销售费用		217,511,849.83	141,152,529.20
管理费用		490,984,588.11	529,597,585.61
财务费用	26	323,194,826.09	227,205,945.18
其中：利息费用		324,244,322.38	229,823,394.83
利息收入		13,481,325.48	6,052,597.88
加：其他收益		2,743,949.24	1,636,013.71
投资收益	27	130,000,000.00	-
资产处置（损失）/收益		(248,471.25)	29,357.53
营业利润		562,592,630.90	349,335,820.32
加：营业外收入		5,789,057.82	3,576,471.56
减：营业外支出		1,314,828.29	4,025,097.92
利润总额		567,066,860.43	348,887,193.96
减：所得税费用	29	107,247,713.21	88,495,159.83
净利润		459,819,147.22	260,392,034.13
其中：持续经营净利润		459,819,147.22	260,392,034.13
综合收益总额		459,819,147.22	260,392,034.13

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

②2022 年营业额

华润（深圳）有限公司
利润表
2022年度 人民币元

	附注五	2022年	2021年
营业收入	25	2,240,817,293.24	2,441,850,244.66
减：营业成本		898,343,485.45	932,552,879.44
税金及附加	26	44,277,343.04	47,508,948.28
销售费用		183,951,983.77	217,511,849.83
管理费用		451,849,297.75	490,984,588.11
财务费用	27	862,130,468.08	323,194,826.09
其中：利息费用		877,888,659.41	331,273,696.94
利息收入		22,643,955.12	13,480,958.93
加：其他收益		3,477,619.89	2,743,949.24
投资收益	28	9,494,945,877.79	130,000,000.00
资产处置收益		9,857,853.74	(248,471.25)
营业利润		9,308,546,066.57	562,592,630.90
加：营业外收入		2,240,201.63	5,789,057.82
减：营业外支出		11,317.39	1,314,828.29
利润总额		9,310,774,950.81	567,066,860.43
减：所得税费用	30	(45,814,102.07)	107,247,713.21
净利润		9,356,589,052.88	459,819,147.22
其中：持续经营净利润		9,356,589,052.88	459,819,147.22
综合收益总额		9,356,589,052.88	459,819,147.22

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

③2023 年营业额

华润（深圳）有限公司
利润表
2023 年度
(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
营业收入	27	2,645,662,634.10	2,240,817,293.24
减：营业成本		1,095,775,255.09	898,343,485.45
税金及附加	28	67,708,003.58	44,277,343.04
销售费用		232,218,080.62	183,951,983.77
管理费用		405,166,849.31	451,849,297.75
财务费用	29	777,217,556.68	862,130,468.08
其中：利息费用		800,205,809.62	877,888,659.41
利息收入		30,975,383.37	22,643,955.12
加：其他收益		3,659,186.61	3,477,619.89
投资收益	30	9,378,578,133.78	9,494,945,877.79
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(5,054,122.21)	(5,054,122.21)
信用减值损失		(226,086.99)	-
资产处置收益		1,976,668.65	9,857,853.74
营业利润		9,451,564,790.87	9,308,546,066.57
加：营业外收入		3,017,906.79	2,240,201.63
减：营业外支出		391,467.73	11,317.39
利润总额		9,454,191,229.93	9,310,774,950.81
减：所得税费用	31	(10,457,286.71)	(45,814,102.07)
净利润		9,464,648,516.64	9,356,589,052.88
其他综合收益的税后净额		-	-
综合收益总额		9,464,648,516.64	9,356,589,052.88

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

（6）股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（7）华润（深圳）有限公司近三年纳税额

①2022 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2023〕20106号

华润(深圳)有限公司(统一社会信用代码:91440300100018574B)在2022年1月1日至2022年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下：

一、已缴税费情况： 单位：元

序号	税种	自缴税费	代扣（收）代缴税费
1	城镇土地使用税	578,378.45	0
2	城市维护建设税	4,051,262.88	0
3	企业所得税	16,757,994.34	100,021,884.05
4	印花税	9,295,564.37	0
5	教育费附加	1,736,255.52	0
6	增值税	29,527,390.97	154,205.93
7	消费税	519,673.45	0
8	房产税	17,494,265.28	0
9	地方教育附加	1,157,503.68	0
10	国有土地使用权出让收入	212,883.21	0
11	残疾人就业保障金	439,458.94	0
12	其他收入	25,740,838.46	0
13	土地增值税	22,437,761.88	0
14	车辆购置税	36,544.37	0
	合　计	129,985,775.8	100,176,089.98
	其中，自缴税款	100,698,835.99	

以上自缴税费，按所属期统计如下：2021年34,721,775.62元,2022年95,264,000.18元。

二、已退税费情况

（一）出口货物增值税“免抵”税额调库0元（零圆整），未包含在上表的“自缴税费”中。

（二）除出口退税以外的各类退税费66,402,046.14元（陆仟陆佰肆拾万贰仟零肆拾陆圆壹角肆分），已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2023年1月5日，欠缴税费0元（零圆整）。

特此证明。

网站查询：shenzhen.chinatax.gov.cn　　咨询电话：0755-12366

文书凭证序号：522301055946864028

国家税务总局深圳市罗湖区税务局

2023年1月5日

②2023 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2025〕354210号

华润(深圳)有限公司(统一社会信用代码:91440300100018574B)在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下：

一、已缴税费情况：

单位：元

序号	税种	自缴税费	代扣（收）代缴税费
1	城镇土地使用税	797,751.46	0
2	人防办行政事业性收费收入	554,040	0
3	城市维护建设税	4,419,946.92	0
4	企业所得税	33,606.94	425,078,468.05
5	印花税	3,849,756.9	0
6	教育费附加	1,894,262.94	0
7	增值税	36,298,391.06	413,246.92
8	消费税	612,616.96	0
9	房产税	28,033,569.65	0
10	地方教育附加	1,262,841.97	0
11	水土保持补偿费收入	1,060.44	0
12	残疾人就业保障金	190,203.48	0
13	其他收入	29,863,306.39	0
14	土地增值税	1,437,456.15	0
	合　计	109,248,811.26	425,491,714.97
	其中，自缴税款	75,483,096.04	

以上自缴税费，按所属期统计如下：2018年4,822.65元,2019年20,187.64元,2020年7,894.65元,2021年702元,2022年-10,755,702.62元,2023年119,970,906.94元。

二、已退税费情况

（一）出口货物增值税“免抵”税额调库0元（零圆整），未包含在上表的“自缴税费”中。

（二）除出口退税以外的各类退税费26,231,090.77元（贰仟陆佰贰拾叁万壹仟零玖拾圆柒角柒分），已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2025年3月27日，欠缴税费0元（零圆整）。

特此证明。

网站查询：shenzhen.chinatax.gov.cn　　咨询电话：0755-12366

文书凭证序号：522503275955488027

国家税务总局深圳市罗湖区税务局

2025年3月27日

③2024 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2025〕354215号

华润(深圳)有限公司(统一社会信用代码:91440300100018574B)在2024年1月1日至2024年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下：

一、已缴税费情况：

单位：元

序号	税种	自缴税费	代扣（收）代缴税费
1	城镇土地使用税	795,842.6	0
2	城市维护建设税	4,619,924.82	0
3	企业所得税	80,598.56	427,509,968.18
4	印花税	3,349,596.14	0
5	教育费附加	1,979,967.77	0
6	增值税	45,925,787.05	109,657.48
7	消费税	171,284.51	0
8	房产税	39,053,367.84	0
9	契税	4,415,572.63	0
10	地方教育附加	1,319,978.53	0
11	残疾人就业保障金	163,532.43	0
12	其他收入	10,361,978.97	0
13	土地增值税	14,312,837.44	0
14	车辆购置税	24,734.51	0
	合　计	126,575,003.8	427,619,625.66
	其中，自缴税款	112,749,546.1	

以上自缴税费，按所属期统计如下：2019年2,196.45元,2020年14,056,316.13元,2021年420,429.81元,2022年11,574.8元,2023年-13,385,780.29元,2024年125,470,266.9元。

二、已退税费情况

（一）出口货物增值税“免抵”税额调库0元（零圆整），未包含在上表的“自缴税费”中。

（二）除出口退税以外的各类退税费20,175,915.37元（贰仟零壹拾柒万伍仟玖佰壹拾伍圆叁角柒分），已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2025年3月27日，欠缴税费0元（零圆整）。

特此证明。

网站查询：shenzhen.chinatax.gov.cn　　咨询电话：0755-12366

文书凭证序号：522503270024488057

国家税务总局深圳市罗湖区税务局

2025年3月27日

（8）华润（深圳）有限公司近三年审计报告（2021、2022、2023 年审计报告）（2024 年审计报告暂未出具）

①2021 财务报表

华润（深圳）有限公司

已审特殊目的编制基础财务报表

2021年度

目 录

		页 次
一、	审计报告	1 - 3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	4 - 5
	利润表	6
	所有者权益变动表	7 - 8
	现金流量表	9 - 10
	财务报表附注	11 - 52

Ernst & Young Hua Ming LLP
Shenzhen Branch
21/F, China Resources Building
No. 5001 Shennan Dong Road
Shenzhen, China 518001

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所
中国深圳市深南东路5001号
华润大厦21楼
邮政编码: 518001

Tel 电话: +86 755 2502 8288
Fax 传真: +86 755 2502 6188
ey.com

审计报告

安永华明（2022）专字第61340207_H05号
华润（深圳）有限公司

华润（深圳）有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了华润（深圳）有限公司的财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表，2021年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的华润（深圳）有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华润（深圳）有限公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华润（深圳）有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二关于财务报表编制基础的说明。华润（深圳）有限公司已编制2021年度的合并及公司财务报表，并且该合并及公司财务报表已经过审计，后附财务报表仅为2021年度的公司财务报表，未包含2021年度的合并财务报表。为更好地了解华润（深圳）有限公司2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量，建议使用者将后附2021年度公司财务报表与华润（深圳）有限公司经审计的2021年度合并及公司财务报表一并阅读。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供银行、深圳市税务局及投资标的使用，而不应为除银行、深圳市税务局及投资标的以外的其他方使用。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

华润（深圳）有限公司管理层负责按照财务报表附注二的规定编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可接受的），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

五、管理层和治理层对财务报表的责任（续）

在编制财务报表时，管理层负责评估华润（深圳）有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华润（深圳）有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华润（深圳）有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华润（深圳）有限公司不能持续经营。

（5） 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所　　中国注册会计师：李 赟

中国注册会计师：黄 蓉

中国 深圳　　2022年5月31日

华润（深圳）有限公司
资产负债表
2021年12月31日 **单位:人民币元**

资产	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产			
货币资金	1	942,955,302.26	1,078,793,573.79
应收账款	2	204,212,911.59	191,117,661.75
预付款项	3	14,219,350.99	12,499,039.68
其他应收款	4	7,794,292,625.98	3,389,449,770.32
存货	5	332,558,819.46	391,408,507.87
其他流动资产	6	194,192,472.34	118,328,116.96
流动资产合计		9,482,431,482.62	5,181,596,670.37
非流动资产			
长期股权投资	7	24,716,893,575.93	24,625,716,641.00
投资性房地产	8	1,004,295,726.11	875,877,123.92
固定资产	9	1,878,986,260.27	1,920,780,530.47
使用权资产	10	479,363,097.45	-
无形资产	11	333,236,112.17	339,925,758.53
长期待摊费用	12	131,667,415.31	8,288,682.63
递延所得税资产	13	2,564,374.16	-
其他非流动资产		8,757,507.09	-
非流动资产合计		28,555,764,068.49	27,770,588,736.55
资产总计		38,038,195,551.11	32,952,185,406.92

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润（深圳）有限公司
资产负债表（续）
2021年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债			
应付票据		129,977,646.67	34,766,473.92
应付账款		354,513,911.64	243,552,246.22
预收款项	15	38,261,104.14	2,453,341,733.61
合同负债	16	590,969,477.05	-
应付职工薪酬	17	35,046,129.46	28,338,832.02
应交税费	18	27,123,862.79	114,148,502.79
其他应付款		24,317,374,836.61	22,549,745,380.32
一年内到期的非流动负债		442,286,658.15	293,083,333.06
其他流动负债		81,977,291.96	-
流动负债合计		26,017,530,918.47	25,716,976,501.94
非流动负债			
长期借款	19	5,732,920,445.15	3,240,500,000.00
租赁负债	20	467,745,879.90	-
递延所得税负债	13	22,504,878.76	-
非流动负债合计		6,223,171,203.81	3,240,500,000.00
负债合计		32,240,702,122.28	28,957,476,501.94
所有者权益			
实收资本	21	1,814,806,728.00	506,806,728.00
资本公积		37,576,558.72	-
盈余公积	22	174,253,325.89	128,271,411.17
未分配利润	23	3,770,856,816.22	3,359,630,765.81
所有者权益合计		5,797,493,428.83	3,994,708,904.98
负债和所有者权益总计		38,038,195,551.11	32,952,185,406.92

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：蒋慕川　主管会计工作负责人：王财敏　会计机构负责人：周24

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润（深圳）有限公司
利润表
2021年度 **单位:人民币元**

	附注五	2021年	2020年
营业收入	24	2,441,850,244.66	1,885,706,486.29
减：营业成本		932,552,879.44	608,827,595.92
税金及附加	25	47,508,948.28	31,252,381.30
销售费用		217,511,849.83	141,152,529.20
管理费用		490,984,588.11	529,597,585.61
财务费用	26	323,194,826.09	227,205,945.18
其中：利息费用		324,244,322.38	229,823,394.83
利息收入		13,481,325.48	6,052,597.88
加：其他收益		2,743,949.24	1,636,013.71
投资收益	27	130,000,000.00	-
资产处置（损失）/收益		(248,471.25)	29,357.53
营业利润		562,592,630.90	349,335,820.32
加：营业外收入		5,789,057.82	3,576,471.56
减：营业外支出		1,314,828.29	4,025,097.92
利润总额		567,066,860.43	348,887,193.96
减：所得税费用	29	107,247,713.21	88,495,159.83
净利润		459,819,147.22	260,392,034.13
其中：持续经营净利润		459,819,147.22	260,392,034.13
综合收益总额		459,819,147.22	260,392,034.13

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润（深圳）有限公司
所有者权益变动表
2021年度 **单位:人民币元**

2021年度

		实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、	上年年末余额	506,806,728.00	-	128,271,411.17	3,359,630,765.81	3,994,708,904.98
	会计政策变更	-	-	-	(2,611,182.09)	(2,611,182.09)
	本年年初余额	506,806,728.00	-	128,271,411.17	3,357,019,583.72	3,992,097,722.89
二、	本年增减变动金额					
（一）	综合收益总额	-	-	-	459,819,147.22	459,819,147.22
（二）	所有者投入和减少资本					
1.	所有者投入资本	1,308,000,000.00	-	-	-	1,308,000,000.00
2.	同一控制下企业合并	-	37,576,558.72	-	-	37,576,558.72
（三）	利润分配					
1.	提取盈余公积	-	-	45,981,914.72	(45,981,914.72)	-
三、	本年年末余额	1,814,806,728.00	37,576,558.72	174,253,325.89	3,770,856,816.22	5,797,493,428.83

华润（深圳）有限公司
所有者权益变动表（续）
2021年度 **单位:人民币元**

2020年度

		实收资本	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、	上年年末及本年年初余额	506,806,728.00	102,232,207.76	3,125,277,935.09	3,734,316,870.85
二、	本年增减变动金额				
（一）	综合收益总额	-	-	260,392,034.13	260,392,034.13
（二）	利润分配				
1.	提取盈余公积	-	26,039,203.41	(26,039,203.41)	-
三、	本年年末余额	506,806,728.00	128,271,411.17	3,359,630,765.81	3,994,708,904.98

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润（深圳）有限公司
现金流量表
2021年度 **单位:人民币元**

	附注五	2021年	2020年
一、 经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,737,166,859.61	5,539,744,894.16
收到其他与经营活动有关的现金		13,150,388.67	65,732,582.45
经营活动现金流入小计		7,750,317,248.28	5,605,477,476.61
购买商品、接受劳务支付的现金		4,815,344,478.41	3,585,209,137.23
支付给职工以及为职工支付的现金		339,389,268.86	430,668,221.56
支付的各项税费		314,730,088.51	253,828,940.61
支付其他与经营活动有关的现金		325,686,882.45	677,818,054.39
经营活动现金流出小计		5,795,150,718.23	4,947,524,353.79
经营活动产生的现金流量净额	30	1,955,166,530.05	657,953,122.82
二、 投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		130,000,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,564,016.67	7,493,409.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	4,000,000.00
投资活动现金流入小计		161,564,016.67	11,493,409.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		553,522,735.66	1,384,830,036.54
投资支付的现金		53,600,376.21	-
支付其他与投资活动有关的现金		3,629,310,919.03	256,849,958.64
投资活动现金流出小计		4,236,434,030.90	1,641,679,995.18
投资活动使用的现金流量净额		(4,074,870,014.23)	(1,630,186,586.18)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润（深圳）有限公司
现金流量表（续）
2021年度 **单位:人民币元**

	附注五	2021年	2020年
三、 筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,308,000,000.00	-
取得借款收到的现金		3,441,000,000.00	2,072,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	1,305,788,188.25
筹资活动现金流入小计		4,749,000,000.00	3,378,288,188.25
偿还债务支付的现金		846,862,888.51	1,965,000,000.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		191,766,501.29	227,750,271.20
支付其他与筹资活动有关的现金		1,725,227,830.81	-
筹资活动现金流出小计		2,763,857,220.61	2,192,750,271.83
筹资活动产生的现金流量净额		1,985,142,779.39	1,185,537,916.42
四、 现金及现金等价物净（减少）/增加额	31	(134,560,704.79)	213,304,453.06
加：年初现金及现金等价物余额		1,077,516,007.05	864,211,553.99
五、 年末现金及现金等价物余额	31	942,955,302.26	1,077,516,007.05

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

②2022 财务报表

华润（深圳）有限公司

已审特殊目的编制基础财务报表

2022年度

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤23DZKHRTVM

华润（深圳）有限公司

目 录

		页 次
一、	审计报告	1 - 3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	4 - 5
	利润表	6
	所有者权益变动表	7
	现金流量表	8 - 9
	财务报表附注	10 - 48

Ernst & Young Hua Ming LLP
Shenzhen Branch
21/F, China Resources Building
5001 Shennan Dong Road
Shenzhen, China 518001

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所
中国深圳市深南东路 5001 号
华润大厦 21 楼
邮政编码: 518001

Tel 电话: +86 755 2502 8288
Fax 传真: +86 755 2502 6188
ey.com

审计报告

安永华明（2023）专字第61340207_H09号
华润（深圳）有限公司

华润（深圳）有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了华润（深圳）有限公司的财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表，2022年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的华润（深圳）有限公司的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华润（深圳）有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。华润（深圳）有限公司编制财务报表是为了银行、深圳市税务局及投资标的使用。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项——对审计报告使用的限制

我们的报告仅供银行、深圳市税务局及投资标的使用，而不应为除银行、深圳市税务局及投资标的以外的其他方使用。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

华润（深圳）有限公司管理层负责按照财务报表附注二所述编制基础编制财务报表（包括确定该编制基础对于在具体情况下编制财务报表是可接受的），并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

五、管理层和治理层对财务报表的责任（续）

在编制财务报表时，管理层负责评估华润（深圳）有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华润（深圳）有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华润（深圳）有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致华润（深圳）有限公司不能持续经营。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

安永华明（2023）专字第61340207_H09号
华润（深圳）有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所　　中国注册会计师：李　赟

中国注册会计师：黄　蓉

中国　深圳　　2023 年 9 月 4 日

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务

A member firm of Ernst & Young Global Limited

华润（深圳）有限公司
资产负债表
2022年12月31日　　人民币元

资产	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,120,956,973.55	942,955,302.26
应收账款	2	168,045,282.62	204,212,911.59
预付款项	3	15,885,590.07	14,219,350.99
其他应收款	4	14,868,810,651.81	7,794,292,625.98
存货	5	222,149,334.63	332,558,819.46
合同资产	6	53,781,962.29	-
其他流动资产	7	185,240,178.60	194,192,472.34
流动资产合计		16,634,869,973.57	9,482,431,482.62
非流动资产			
长期股权投资	8	24,961,839,453.72	24,716,893,575.93
投资性房地产	9	1,106,807,704.71	1,004,295,726.11
固定资产	10	1,692,985,060.78	1,878,986,260.27
使用权资产	11	329,979,125.24	479,363,097.45
无形资产	12	321,191,146.32	333,236,112.17
长期待摊费用	13	609,071,782.48	131,667,415.31
递延所得税资产	14	78,628,854.15	2,564,374.16
其他非流动资产		8,903,204.47	8,757,507.09
非流动资产合计		29,109,406,331.87	28,555,764,068.49
资产总计		45,744,276,305.44	38,038,195,551.11

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润（深圳）有限公司
资产负债表（续）
2022年12月31日 **人民币元**

负债和所有者权益	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
应付票据		168,308,102.46	129,977,646.67
应付账款		588,652,845.12	354,513,911.64
预收款项	16	56,015,525.15	38,261,104.14
合同负债	17	354,649,003.44	590,969,477.05
应付职工薪酬	18	33,597,164.34	35,046,129.46
应交税费	19	26,063,602.60	27,123,862.79
其他应付款		24,467,908,096.90	24,317,374,836.61
一年内到期的非流动负债	20&21	456,436,320.12	442,286,658.15
其他流动负债		65,075,037.88	81,977,291.96
流动负债合计		26,216,705,698.01	26,017,530,918.47
非流动负债			
长期借款	20	5,986,400,000.00	5,732,920,445.15
租赁负债	21	332,870,765.65	467,745,879.90
递延所得税负债	14	54,217,360.07	22,504,878.76
非流动负债合计		6,373,488,125.72	6,223,171,203.81
负债合计		32,590,193,823.73	32,240,702,122.28
所有者权益			
实收资本	22	1,814,806,728.00	1,814,806,728.00
资本公积		37,576,558.72	37,576,558.72
盈余公积	23	1,109,912,231.18	174,253,325.89
未分配利润	24	10,191,786,963.81	3,770,856,816.22
所有者权益合计		13,154,082,481.71	5,797,493,428.83
负债和所有者权益总计		45,744,276,305.44	38,038,195,551.11

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人：蒋慕川 主管会计工作负责人：王财敏 会计机构负责人：王财敏

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润（深圳）有限公司
利润表
2022年度 **人民币元**

	附注五	2022年	2021年
营业收入	25	2,240,817,293.24	2,441,850,244.66
减：营业成本		898,343,485.45	932,552,879.44
税金及附加	26	44,277,343.04	47,508,948.28
销售费用		183,951,983.77	217,511,849.83
管理费用		451,849,297.75	490,984,588.11
财务费用	27	862,130,468.08	323,194,826.09
其中：利息费用		877,888,659.41	331,273,696.94
利息收入		22,643,955.12	13,480,958.93
加：其他收益		3,477,619.89	2,743,949.24
投资收益	28	9,494,945,877.79	130,000,000.00
资产处置收益		9,857,853.74	(248,471.25)
营业利润		9,308,546,066.57	562,592,630.90
加：营业外收入		2,240,201.63	5,789,057.82
减：营业外支出		11,317.39	1,314,828.29
利润总额		9,310,774,950.81	567,066,860.43
减：所得税费用	30	(45,814,102.07)	107,247,713.21
净利润		9,356,589,052.88	459,819,147.22
其中：持续经营净利润		9,356,589,052.88	459,819,147.22
综合收益总额		9,356,589,052.88	459,819,147.22

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润（深圳）有限公司
所有者权益变动表
2022年度 **人民币元**

2022年度

		实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、	上年年末及本年年初余额	1,814,806,728.00	37,576,558.72	174,253,325.89	3,770,856,816.22	5,797,493,428.83
二、	本年增减变动金额					
（一）	综合收益总额	-	-	-	9,356,589,052.88	9,356,589,052.88
（二）	利润分配					
1.	提取盈余公积	-	-	935,658,905.29	(935,658,905.29)	-
2.	对所有者的分配	-	-	-	(2,000,000,000.00)	(2,000,000,000.00)
三、	本年年末余额	1,814,806,728.00	37,576,558.72	1,109,912,231.18	10,191,786,963.81	13,154,082,481.71

2021年度

		实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、	上年年末余额	506,806,728.00	-	128,271,411.17	3,359,630,765.81	3,994,708,904.98
	会计政策变更	-	-	-	(2,611,182.09)	(2,611,182.09)
	本年年初余额	506,806,728.00	-	128,271,411.17	3,357,019,583.72	3,992,097,722.89
二、	本年增减变动金额					
（一）	综合收益总额	-	-	-	459,819,147.22	459,819,147.22
（二）	所有者投入和减少资本					
1.	所有者投入资本	1,308,000,000.00	-	-	-	1,308,000,000.00
2.	同一控制下企业合并	-	37,576,558.72	-	-	37,576,558.72
（三）	利润分配					
1.	提取盈余公积	-	-	45,981,914.72	(45,981,914.72)	-
三、	本年年末余额	1,814,806,728.00	37,576,558.72	174,253,325.89	3,770,856,816.22	5,797,493,428.83

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润（深圳）有限公司
现金流量表
2022年度 **人民币元**

	附注五	2022年	2021年
一、 经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,603,692,767.91	7,737,166,859.61
收到其他与经营活动有关的现金		8,912,831.73	13,150,388.67
经营活动现金流入小计		7,612,605,599.64	7,750,317,248.28
购买商品、接受劳务支付的现金		5,780,723,856.13	4,815,344,478.41
支付给职工以及为职工支付的现金		268,682,111.75	339,389,268.86
支付的各项税费		29,983,685.25	314,730,088.51
支付其他与经营活动有关的现金		715,949,397.90	325,686,882.45
经营活动现金流出小计		6,795,339,051.03	5,795,150,718.23
经营活动产生的现金流量净额	31	817,266,548.61	1,955,166,530.05
二、 投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		9,500,000,000.00	130,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		219,755,814.43	31,564,016.67
投资活动现金流入小计		9,719,755,814.43	161,564,016.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		633,758,011.74	553,522,735.66
投资支付的现金		250,000,000.00	53,600,376.21
支付其他与投资活动有关的现金		7,196,886,497.73	3,629,310,919.03
投资活动现金流出小计		8,080,644,509.47	4,236,434,030.90
投资活动产生/（使用）的现金流量净额		1,639,111,304.96	(4,074,870,014.23)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

华润（深圳）有限公司
现金流量表（续）
2022年度 **人民币元**

		附注五	2022年	2021年
三、	筹资活动产生的现金流量：			
	吸收投资收到的现金		-	1,308,000,000.00
	取得借款收到的现金		3,260,000,000.00	3,441,000,000.00
	筹资活动现金流入小计		3,260,000,000.00	4,749,000,000.00
	偿还债务支付的现金		2,979,170,445.15	846,862,888.51
	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,302,584,905.59	191,766,501.29
	支付其他与筹资活动有关的现金		256,620,831.54	1,725,227,830.81
	筹资活动现金流出小计		5,538,376,182.28	2,763,857,220.61
	筹资活动（使用）/产生的现金流量净额		(2,278,376,182.28)	1,985,142,779.39
四、	现金及现金等价物净增加/（减少）额	32	178,001,671.29	(134,560,704.79)
	加：年初现金及现金等价物余额		942,955,302.26	1,077,516,007.05
五、	年末现金及现金等价物余额	32	1,120,956,973.55	942,955,302.26

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

③2023 财务报表

华润（深圳）有限公司

自 2023 年 1 月 1 日
至 2023 年 12 月 31 日止年度财务报表

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：粤24KLZESDTN

KPMG
毕马威

KPMG Huazhen LLP
15th Floor
China Resources Tower
2666 Keyuan South Road
Nanshan District
Shenzhen 518052
China
Telephone +86 (755) 2547 1000
Fax +86 (755) 2547 3366
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
（特殊普通合伙）
中国深圳
南山区科苑南路2666号
中国华润大厦15楼
邮政编码:518052
电话 +86 (755) 2547 1000
传真 +86 (755) 2547 3366
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振深专字第 2400141 号

华润（深圳）有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了后附的华润（深圳）有限公司财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注 2（以下简称“附注 2”）所述的编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则（以下简称“审计准则”）的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华润（深圳）有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注附注 2 关于财务报表编制基础的说明。华润（深圳）有限公司已编制 2023 年度的合并及公司财务报表，并且该合并及公司财务报表已经过审计，后附财务报表仅为 2023 年度的公司财务报表，未包含 2023 年度的合并财务报表。为更好地了解华润（深圳）有限公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量，建议使用者将后附 2023 年度公司财务报表与华润（深圳）有限公司经审计的 2023 年度合并及公司财务报表一并阅读。本段内容不影响已发表的审计意见。

KPMG Huazhen LLP, a People's Republic of China partnership and a member firm of the KPMG global organisation of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) — 中国合伙制会计师事务所，是与英国私营担保有限公司 — 毕马威国际有限公司相关联的独立成员所全球性组织中的成员。

审计报告（续）

四、其他事项——对审计报告使用的限制

本报告仅供向华润（深圳）有限公司管理层了解公司经营情况使用，除此之外，本报告不应被任何其他人士所依赖用于任何其他目的。我们对任何其他人士使用本报告产生的一切后果概不承担任何责任或义务，未经本所的事先书面同意，不得披露、提及或引用本报告的全部或部分内容。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照附注 2 所述的编制基础编制财务报表 (包括确定附注 2 所述的编制基础对于在具体情况下编制财务报表的可接受性)，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项 (如适用)，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

KPMG
毕马威

审计报告（续）

毕马威华振深专字第 2400141 号

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致不能持续经营。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）
深圳分所

中国 深圳

中国注册会计师

吴惠煌

李默然

日期：2024年 08月 09日

华润（深圳）有限公司

资产负债表

2023 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
资产			
流动资产			
货币资金	5	802,435,079.79	1,120,956,973.55
应收账款	6	114,370,027.58	168,045,282.62
预付款项	7	8,003,803.42	15,885,590.07
其他应收款	8	13,579,768,450.34	14,868,810,651.81
存货	9	168,957,351.89	222,149,334.63
合同资产	10	300,013,522.40	53,781,962.29
其他流动资产	11	123,609,640.57	185,240,178.60
流动资产合计		15,097,157,875.99	16,634,869,973.57
非流动资产			
长期股权投资	12	34,674,262,895.00	24,961,839,453.72
投资性房地产	13	1,205,325,886.16	1,106,807,704.71
固定资产	14	1,605,369,855.77	1,692,985,060.78
在建工程		81,400.00	-
使用权资产	15	319,615,742.15	329,979,125.24
无形资产	16	308,349,140.47	321,191,146.32
长期待摊费用	17	539,732,269.46	609,071,782.48
递延所得税资产	18	34,902,387.74	24,411,494.08
其他非流动资产	19	14,734,814.49	8,903,204.47
非流动资产合计		38,702,374,391.24	29,055,188,971.80
资产总计		53,799,532,267.23	45,690,058,945.37

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润 (深圳) 有限公司
资产负债表 (续)
2023 年 12 月 31 日
(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
负债和所有者权益			
流动负债			
应付票据	20	112,361,260.96	168,308,102.46
应付账款		379,999,807.06	588,652,845.12
预收款项	21	72,369,530.84	56,015,525.15
合同负债	22	314,843,638.77	354,649,003.44
应付职工薪酬	23	42,640,583.63	33,597,164.34
应交税费	4(3)	52,031,723.47	26,063,602.60
其他应付款		33,255,514,343.41	24,467,908,096.90
一年内到期的非流动负债		3,137,628,848.13	456,436,320.12
其他流动负债		9,435,596.73	65,075,037.88
流动负债合计		37,376,825,333.00	26,216,705,698.01
非流动负债			
长期借款	24	2,015,020,000.00	5,986,400,000.00
租赁负债	25	326,532,494.60	332,870,765.65
非流动负债合计		2,341,552,494.60	6,319,270,765.65
负债合计		39,718,377,827.60	32,535,976,463.66

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润 (深圳) 有限公司
资产负债表 (续)
2023 年 12 月 31 日
(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
负债和所有者权益 (续)			
所有者权益			
实收资本	26	1,814,806,728.00	1,814,806,728.00
资本公积		-	37,576,558.72
盈余公积		2,056,377,082.84	1,109,912,231.18
未分配利润		10,209,970,628.79	10,191,786,963.81
所有者权益合计		14,081,154,439.63	13,154,082,481.71
负债和所有者权益总计		53,799,532,267.23	45,690,058,945.37

此财务报表已获董事会批准。

法定代表人	主管会计工作的公司负责人	会计机构负责人	(公司盖章)
(签名和盖章)	(签名和盖章)	(签名和盖章)	

日期：2024年 08月 09日

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润（深圳）有限公司

利润表

2023 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
营业收入	27	2,645,662,634.10	2,240,817,293.24
减：营业成本		1,095,775,255.09	898,343,485.45
税金及附加	28	67,708,003.58	44,277,343.04
销售费用		232,218,080.62	183,951,983.77
管理费用		405,166,849.31	451,849,297.75
财务费用	29	777,217,556.68	862,130,468.08
其中：利息费用		800,205,809.62	877,888,659.41
利息收入		30,975,383.37	22,643,955.12
加：其他收益		3,659,186.61	3,477,619.89
投资收益	30	9,378,578,133.78	9,494,945,877.79
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(5,054,122.21)	(5,054,122.21)
信用减值损失		(226,086.99)	-
资产处置收益		1,976,668.65	9,857,853.74
营业利润		9,451,564,790.87	9,308,546,066.57
加：营业外收入		3,017,906.79	2,240,201.63
减：营业外支出		391,467.73	11,317.39
利润总额		9,454,191,229.93	9,310,774,950.81
减：所得税费用	31	(10,457,286.71)	(45,814,102.07)
净利润		9,464,648,516.64	9,356,589,052.88
其他综合收益的税后净额		-	-
综合收益总额		9,464,648,516.64	9,356,589,052.88

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。



华润（深圳）有限公司

现金流量表

2023 年度

(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,953,883,719.92	7,603,692,767.91
收到其他与经营活动有关的现金		8,768,034.47	8,912,831.73
经营活动现金流入小计		2,962,651,754.39	7,612,605,599.64
购买商品支付的现金		1,541,081,519.72	5,780,723,856.13
支付给职工以及为职工支付的现金		247,121,082.27	268,682,111.75
支付的各项税费		71,528,881.51	29,983,685.25
支付其他与经营活动有关的现金		395,930,390.07	715,949,397.90
经营活动现金流出小计		2,255,661,873.57	6,795,339,051.03
经营活动产生的现金流量净额	33(1)	706,989,880.82	817,266,548.61
投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		9,505,323,454.10	9,500,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,027,189.56	219,755,814.43
投资活动现金流入小计		9,508,350,643.66	9,719,755,814.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		209,452,056.62	633,758,011.74
投资支付的现金		10,000,000,000.00	250,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		61,023,132.12	7,196,886,497.73
投资活动现金流出小计		10,270,475,188.74	8,080,644,509.47
投资活动（使用）/ 产生的现金流量净额		(762,124,545.08)	1,639,111,304.96

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润（深圳）有限公司
现金流量表（续）
2023 年度
(金额单位：人民币元)

	附注	2023 年	2022 年
筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		300,000,000.00	3,260,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,307,217,478.58	-
筹资活动现金流入小计		10,607,217,478.58	3,260,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,601,450,000.00	2,979,170,445.15
分配利润或偿付利息支付的现金		9,221,080,454.93	2,302,584,905.59
支付其他与筹资活动有关的现金		48,074,253.15	256,620,831.54
筹资活动现金流出小计		10,870,604,708.08	5,538,376,182.28
筹资活动使用的现金流量净额		(263,387,229.50)	(2,278,376,182.28)
现金及现金等价物净（减少）/ 增加额	33(2)	(318,521,893.76)	178,001,671.29
加：年初现金及现金等价物余额		1,120,956,973.55	942,955,302.26
年末现金及现金等价物余额	33(3)	802,435,079.79	1,120,956,973.55

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润（深圳）有限公司
所有者权益变动表
2023 年度
(金额单位：人民币元)

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2023 年 1 月 1 日余额	1,814,806,728.00	37,576,558.72	1,109,912,231.18	10,191,786,963.81	13,154,082,481.71
本年增减变动金额					
1. 综合收益总额	-	-	-	9,464,648,516.64	9,464,648,516.64
2. 利润分配					
- 提取盈余公积	-	-	946,464,851.66	(946,464,851.66)	-
- 对所有者的分配	-	-	-	(8,500,000,000.00)	(8,500,000,000.00)
3. 其他	-	(37,576,558.72)	-	-	(37,576,558.72)
上述 1 至 3 小计	-	(37,576,558.72)	946,464,851.66	18,183,664.98	927,071,957.92
2023 年 12 月 31 日余额	1,814,806,728.00	-	2,056,377,082.84	10,209,970,628.79	14,081,154,439.63

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

华润（深圳）有限公司

所有者权益变动表（续）

2022 年度

（金额单位：人民币元）

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2022 年 1 月 1 日余额	1,814,806,728.00	37,576,558.72	174,253,325.89	3,770,856,816.22	5,797,493,428.83
本年增减变动金额					
1. 综合收益总额	-	-	-	9,356,589,052.88	9,356,589,052.88
2. 利润分配					
- 提取盈余公积	-	-	935,658,905.29	(935,658,905.29)	-
- 对所有者的分配	-	-	-	(2,000,000,000.00)	(2,000,000,000.00)
上述 1 至 2 小计	-	-	935,658,905.29	6,420,930,147.59	7,356,589,052.88
2022 年 12 月 31 日余额	1,814,806,728.00	37,576,558.72	1,109,912,231.18	10,191,786,963.81	13,154,082,481.71

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分。

3、其他资格（质）证书

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司无资质

华润（深圳）有限公司房地产开发企业资质证书
房地产开发企业二级资质



统一社会信用代码

91440300100018574B

营业执照

名　　称　华润（深圳）有限公司

类　　型　有限责任公司（外国法人独资）

成 立 日 期　2000年11月13日

法定代表人　方朋

住　　所　深圳市罗湖区黄贝街道文华社区深南东路1001号深润大厦5003

重要提示

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

登记机关

2024年 11月 18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

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

华润（深圳）有限公司 2025年06月13日 的变更信息

变更前成员	郭云梦(监事),方朋(总经理),方朋(执行董事)
变更后成员	方朋(经理),方朋(董事)
变更前章程或章程修正案通过日期	
变更后章程或章程修正案通过日期	2025-02-11

打印时间： 2025年08月05日16:10:32

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

华润（深圳）有限公司 2024年11月18日 的变更信息

变更前地址	深圳市罗湖区桂园街道人民桥社区深南东路5001号华润大厦403
变更后地址	深圳市罗湖区黄贝街道文华社区深南东路1001号深润大厦5003
变更前指定联系人	undefined
变更后指定联系人	柯丹雅

打印时间： 2025年08月05日16:10:54

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

华润（深圳）有限公司 2024年05月07日 的变更信息

变更前地址	深圳市罗湖区宝安南路1001号华瑞大厦7楼
变更后地址	深圳市罗湖区桂园街道人民桥社区深南东路5001号华润大厦403

打印时间： 2025年08月05日16:11:24

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





4、其他

（1）政策参编

①龙岗区建筑工务署

中小学校技术指引图集



《龙岗区建筑工务署中小学校技术指引图集》编写组

编写领导小组：

组长：赵 阳

副组长：马丽娜 刘 雄 杨文凯 刘 平 何 伟 王 宁 李 巍 周晓明 马 昕

组员：柳 洲 刘 瀛 詹振宇 肖 毅 蔡庆森 谢 波 李家杰 丛 卉 廖成飞 李元庆

编写工作小组：

组长：谢德萍 刘 鋆 陈 传

副组长：任俊芳 尹 远 黄静涛 颜永汉 江宇力 刘宇欣

组员：胡秀锦 王黎辉 程 卓 徐锦研 许煜群 李志鸿 杨 超 刘洪桥 李 琪 乐 欢
谢协民 唐春成 张 伟 李 娟 邓细荣 庄钊灿 杨 婷 候微微 黄春平 刘晓璐
李芊熠 黄晓丹 龚美丽 曾少庭 谢永悦 牛嘉佳 宋 伟 陈 曼 尹 露 李 宇
刘 江 王光耀 刘纳新 陈益斐

主编单位：深圳市龙岗区建筑工务署

参编单位：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
基准方中建筑设计股份有限公司
深圳市栋森工程项目管理有限公司
深圳锦州工程管理有限公司

发布单位：深圳市龙岗区建筑工务署

龙岗区建筑工务署
中小学校技术指引图集
BUREAU OF PUBLIC WORKS OF LONGGANG DISTRICT SHENZHEN
TECHNICAL GUIDELINES FOR PRIMARY AND SECONDARY SCHOOLS

②龙岗区建筑工务署
中小学校交付标准手册



《龙岗区建筑工务署中小学校交付标准手册》编写组

编写领导小组：
组长：赵 阳
副组长：马丽娜 刘 雄 杨文凯 刘 平 何 伟
王 宁 李 巍 周晓明 马 昕
组员：柳 洲 刘 瀛 詹振宇 肖 毅 蔡庆森
谢 波 李家杰 丛 卉 廖成飞 李元庆

编写工作小组：
组长：谢德萍 刘 鋆 陈 传
副组长：任俊芳 尹 远 黄静涛 颜永汉 江宇力
刘宇欣
组员：胡秀锦 王黎晖 程 卓 徐锦研 许煜群
李志鸿 杨 超 刘洪桥 李 琪 乐 欢
谢协民 唐春成 张 伟 李 娟 邓细荣
庄钊灿 杨 婷 候微微 黄春平 刘晓璐
李芊熠 黄晓丹 龚美丽 曾少庭 谢永悦
牛嘉佳 宋 伟 陈 曼 尹 露 李 宇
刘 江 王光耀 刘纳新 陈益斐

主编单位：深圳市龙岗区建筑工务署

参编单位：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
基准方中建筑设计股份有限公司
深圳市栋森工程项目管理有限公司
深圳锦州工程管理有限公司

发布单位：深圳市龙岗区建筑工务署

龙岗区建筑工务署
中小学校交付标准手册
BUREAU OF PUBLIC WORKS OF LONGGANG DISTRICT SHENZHEN
GUIDELINES MANUAL FOR PROJECT DELIVERY IN PRIMARY AND SECONDARY SCHOOLS

坪山区普通中小学校

建设标准指引（主则）

（修订版）

二零二一年 一月

深圳市坪山区教育局
深圳市坪山区发展和改革局 文件

深坪教〔2021〕19号

坪山区教育局 坪山区发展和改革局关于印发《深圳市坪山区普通中小学校建设标准指引》的通知

各有关单位:

现将《深圳市坪山区普通中小学校建设标准指引》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

特此通知。

深圳市坪山区教育局　　深圳市坪山区发展和改革局

2021年1月28日

（联系人：蓝方运，电话:89932372）

深圳市坪山区教育局办公室　　2021年1月28日印发

本标准由坪山区教育局、坪山区发展和改革局负责管理及对具体条文的解释，主编单位负责对具体技术内容的解释。本标准在执行过程中，请各单位总结经验，积累资料，意见及有关资料请函寄坪山区教育局，以便今后修订时参考。

主编单位：深圳市坪山区教育局

深圳市坪山区发展和改革局

参编单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

华润（深圳）有限公司

协编单位：申都设计集团有限公司深圳分公司

深圳市天华建筑设计有限公司

深圳席得建筑设计有限

深圳界内界外设计有限公司

深圳市格恩建筑景观设计有限公司

深圳市华汇设计有限公司

深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

香港华艺设计顾问（深圳）有限公司

深圳大学建筑设计研究院有限公司

北京中外建建筑设计有限公司深圳公司

深圳市建筑设计研究总院深圳市城市建筑与环境设计研究院

深圳市本质设计顾问有限公司

深圳市艾斯蒂设计有限公司

深圳市航建工程造价咨询有限公司

陆禾环境艺术设计有限公司

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





深圳市工程建设地方标准 SJG

SJG 120 — 2022

中小学校项目规范

Project code for school

2022 - 10 - 11 发布　　2022 - 11 - 01 实施

深圳市住房和建设局
深圳市教育局
深圳市发展和改革委员会
深圳市规划和自然资源局
联合发布

深圳市工程建设地方标准

中小学校项目规范

Project code for school

SJG 120－2022

2022 深　圳

前　言

为适应国际技术法规与技术标准通行规则，2016 年以来，住房和城乡建设部陆续印发《深化工程建设标准化工作改革的意见》等文件，提出政府制定强制性标准、社会团体制定自愿采用性标准的长远目标，逐步形成由法律、行政法规、部门规章中的技术性规定与全文强制性工程建设规范构成的国家“技术法规”体系。深圳市工程建设标准体系，依照国家工程建设“技术法规”体系的要求进行建设和管理。

一、关于项目规范的内容及要素

根据住房和城乡建设部有关规定，工程项目类规范（简称项目规范）是以工程建设项目整体为对象，以项目的规模、布局、功能、性能和关键技术措施等五大要素为主要内容，各项要素是保障基础设施建设体系化和效率提升的基本规定，是支撑工程建设高质量发展的基本要求。五大要素指标具体内容要求如下：

（一）项目的规模要求主要规定建设工程项目应具备完整的生产或服务能力，须与经济社会发展水平相适应。

（二）项目的布局要求主要规定产业布局、建设工程项目选址、总体设计、总平面布置以及与规模相协调的统筹性技术要求，须考虑供给能力合理分布，提高相关设施建设的整体水平。

（三）项目的功能要求主要规定项目构成和用途，明确项目的基本组成单元，是项目发挥预期作用的保障。

（四）项目的性能要求主要规定建设工程项目建设水平或技术水平的高低程度，体现建设工程项目的适用性，明确项目质量、安全、节能、环保、宜居环境和可持续发展等方面须达到的基本水平。

（五）关键技术措施是实现建设项目功能、性能要求的基本技术规定，是落实工程建设安全、绿色、韧性、智慧、宜居、公平、有效率等发展目标的基本保障。

二、关于本规范的编制及管理

为贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025 年）》精神，做好先行示范区中央首批授权项目中小学校建设标准综合改革试点工作，根据市委市政府统一部署和《深圳市中小学校建设标准综合改革实施方案》要求，按照深圳市住房和建设局《关于发布 2020 年深圳市工程建设标准制订修订计划项目（第一批）的通知》（深建标〔2020〕2 号），深圳市住房和建设局、深圳市教育局牵头组织编制组按照国家项目规范的有关要求，经广泛调查研究，认真总结实践经验，对标国际先进标准，参考国家、行业和其它省（市）有关标准，在广泛征求意见的基础上，编制本规范。

本规范主要技术内容是：1.总则；2.术语；3.基本规定；4.规模与功能；5.性能与指标；6.规划与设计；7.施工、验收与运行。

本规范是深圳市中小学校建设标准综合改革核心成果，由深圳市人民政府批准，深圳市住房和建设局、深圳市教育局、深圳市发展和改革委员会、深圳市规划和自然资源局联合发布。本规范是深圳市关于中小学校项目建设的控制性底线要求，应当严格执行；深圳市中小学校项目建设在不得低于本规范规定的同时，尚应符合国家现行有关强制性标准的规定。关于本规范的具体实施细则、指引以及需要配套建设的相关技术标准，由市政府相应业务行政主管部门另行组织编制或制定。

本规范由深圳市住房和建设局会同深圳市教育局、深圳市发展和改革委员会、深圳市规划和自然资源局业务归口并具体负责管理，由深圳市工程建设标准化技术委员会组织深圳市建筑科学研究院股份有限公司等编制单位负责具体技术内容的解释。本规范在执行过程中如有意见或建议，请寄送至深圳市建筑科学研究院股份有限公司（地址：深圳市福田区上梅林梅坳三路 29 号建科大

楼，邮编：518049），以供今后适时进行局部或整体修订时参考。

本规范主编单位：深圳市建筑科学研究院股份有限公司

本规范参编单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司
中建科技集团有限公司
华润（深圳）有限公司
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
深圳市建筑工务署

本规范主要起草人员：叶　青　孙延超　湛　鹤　卢　振　谢　雷
张文娟　谢泽伟　冼　宁　李建勇　郭永聪
刘　丹　汪四新　王莉芸　刘　勇　邓梓荃
魏大俊　高　峣　黄晓东　张　玥　蒋慕川
张胜强　杨　旭　冯志勇　冯　春　芦静夫
江振辉　张金萍　陈　传　张燕龙　陈杰玲
刘敬超　黄　薇　詹建林　蔡杨华　王莎莎

本规范主要审查人员：王小工　周祥茵　杨仕超　李志民　路世昌
隋庆海　丁　红　吴大农　李晓光　陈惟崧
黄显甫

本规范业务归口单位

主要指导人员：徐松明　陈秋明　薛　峰　张涞临　王　浚
丁　强　王宝玉　方　军　黄雪坚　黄任远
严军舫　莫　鹏　张　路　王丽华　范苏敏
时晓燕　汪陈垚　刘俊跃　陈天予

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（2）获奖情况

①第十届国际园林景观规则设计大赛-杰出设计奖-中国建筑文化研究会



Issue Date：2020.11.23　　No ILIA-P-20209050

IDEA-KING since 2011 艾景奖®

第十届國際園林景觀規劃設計大賽

THE 10th IDEA-KING INTERNATIONAL LANDSCAPE PLANNING AND DESIGN COMPETITION

2020 PROFESSIONAL AWARD

杰出設計獎

The Best Landscape Design

PRESENTED TO

獲獎項目 PROJECT：深圳鹽田區 19.5 公裏海濱棧道重建工程

單位名稱 COMPANY：譯地事務所有限公司、深圳市蕾奧規劃設計咨詢股份有限公司、中交水運規劃設計院有限公司、華潤置地城市運營管理（深圳）有限公司

設計人員 AUTHOR(S)：張謙、唐筱璐、賴繼春、紀思佳、範武峻、魏偉、張藍兮、謝園、王東、廖文劍、張忠起、張盼盼

項目類別 CATEGORY：公共景觀 – 市政景觀

中国建筑文化研究会 风景园林委员会

中 国 建 筑 文 化 研 究 会

ARCHITECTURE AND CULTURE SOCIETY OF CHINA

②深圳市工程造价改革试点单位-深圳市建设工程造价管理站



③第十届全国 BIM 大赛施工组二等奖-中国图学学会



股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





④第七届全国 BIM 大赛综合组二等奖-中国图学学会、人力资源和社会保障部教育培训中心



股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





⑤南山医院改扩建项目

2018 年二季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局、2019 年二季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局、2019 年三季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局、2019 年四季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局、2020 年一季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局、2020 年二季度安全生产示范工地-深圳市南山区住建局






南山医院改扩建项目
2019年三季度
安全生产示范工地
深圳市南山区住建局
二〇一九年十月


南山医院改扩建项目
2019年四季度
安全生产示范工地
深圳市南山区住建局
二〇二〇年一月


南山医院改扩建项目
2020年一季度
安全生产示范工地
深圳市南山区住建局
二〇二〇年四月


南山医院改扩建项目
2020年二季度
安全生产示范工地
深圳市南山区住建局
二〇二〇年七月

南山医院改扩建项目

广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地

深圳市南山区住建局

二〇二〇年十月

深圳市南山区人民医院

全国医院优秀手术部工程

中国医学装备协会医用洁净装备工程分会

二〇一九年六月十五日



编号：2019B20

荣誉证书

第五届“科创杯”中国BIM技术交流暨优秀案例作品展示会大赛

一等奖（施工组）

作品名称：南山医院改扩建（二期）

主要成员：余渊、钟文贵、刘洪霖、辛俊滔、潘多忠、肖志平

参赛单位：深圳市南山区政府投资项目前期工作管理中心　中建三局集团有限公司

深圳市斯维尔科技股份有限公司

中国建筑信息模型科技创新联盟　　中国科技产业化促进会　　浙江省建筑信息模型（BIM）服务中心

二零一九年十月　　二零一九年十月　　二零一九年十月

南山医院改扩建项目代建合同关键页

NSWB

副本

合同编号：20161613DJ014

南山医院改扩建项目代建合同

委托人：深圳市南山区建筑工务局

代建人：华润置地有限公司

日　期：　　年　月　日

建设项目代建合同协议书

项目名称：南山医院改扩建项目

项目委托人：深圳市南山区建筑工务局

项目代建人：华润置地有限公司

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：南山医院改扩建项目

2. 项目总投资：暂定 430000 万元

3. 建设地点：深圳市南山区桃园路与南山大道交汇处

4. 建设规模：本代建项目总建筑面积约 60 万平方米（新建建筑面积约 55 万平方米，保留原住院部大楼建筑面积 5 万平方米），项目总投资工程估算价为 43 亿元，建筑床位数为 2500 床。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：南山医院改扩建项目的全过程代建，代建服务内容为：中标人根据招标人提出的南山医院改扩建项目投资控制、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招标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相关税费缴纳和招标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（含主体施工及精装修、室外景观）、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作。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）对招标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（含主体工程、二次装修、景观工程）、监理、造价咨询、检测、监测、专家或认为需要的其他专业团队等单位，中标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、文明施工；

（6）在招标人认为需要时，中标人垫付工程应付的款项，不能由于资金问题导致工程质量的降低、工期拖延、以及所引起的索赔；

（7）及时与招标人的沟通，确保工程开支不超过招标人上级主管单位审批同意的投资限额；

（8）组织工程验收和移交，并办理备案等；

（9）负责规划验收，协助办理产权登记等；

（10）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。

（11）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；

（12）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作。

建设标准：

绿色建筑标准：

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（委托方已经完成的除外），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（委托方已经完成的除外），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。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安

全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，（1）并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后至保修期内的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税等有关费用，费用计入建设资金（代建人自行承担的税费除外）。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作

程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以招标人确定的时间为准，保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建方自行选择专业工作单位外，代建方应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：壹亿贰仟玖佰万元人民币（以项目投资估算 430000 万元为基数，乘以中标费率 3%计取）￥：12900 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（即代建人管理工作内容下所发生的全部费用，不含代建费）的 3%计取，并经南山区审计局最终审定价为准。

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. 委托代建协议书；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。

十、为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。

十一、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：深圳市南山区前海路 1366 号爱心大厦

电话：0755-26665062

代建人：（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：香港湾仔港湾道 26 号华润大厦 46 层

电话：755-86269233

本合同签于　　年　　月　　日

华润
与您携手 改变生活

项目授权委托书

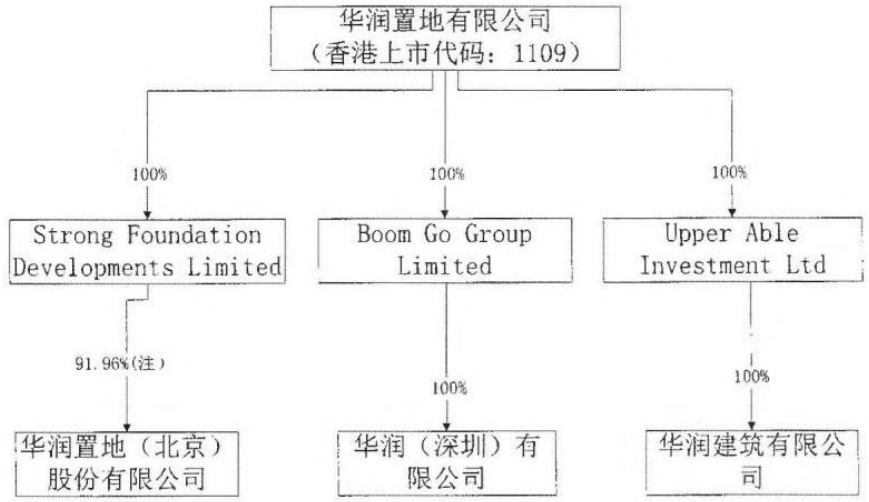
鉴于华润（集团）有限公司已与深圳市南山区人民政府已经签订关于南山区后海片区运营商的战略合作协议（以下简称“战略协议”），且华润置地有限公司为《南山医院改扩建项目代建商》、《望海小学、南山外国语学校高中部及后海二小代建商》（以下简称“医院、学校项目”）中标人，为加快推进医院及学校项目的建设、简化管理流程、保证项目工期，特授权本公司境内全资子公司“华润（深圳）有限公司”对医院、学校下的代建工作进行管理，后期各项工作及相关合约处理均以其为主体推进。

本次授权期限为 2016 年 7 月 13 日起，至医院、学校项目完成各自代建合同内全部工作并移交委托人止，被授权人无转委托权。

华润置地有限公司

二〇一六年七月十三日

华润置地（北京）股份有限公司、华润（深圳）有限公司及华润建筑有限公司均为华润置地有限公司下属的子公司，控股关系如下所示：



（注：余下5.28%由华润置地全资控股华润建筑有限公司持有；余下2.76%由社会公众股持有。）

华润置地有限公司

股权关系

企查查

查询网址：

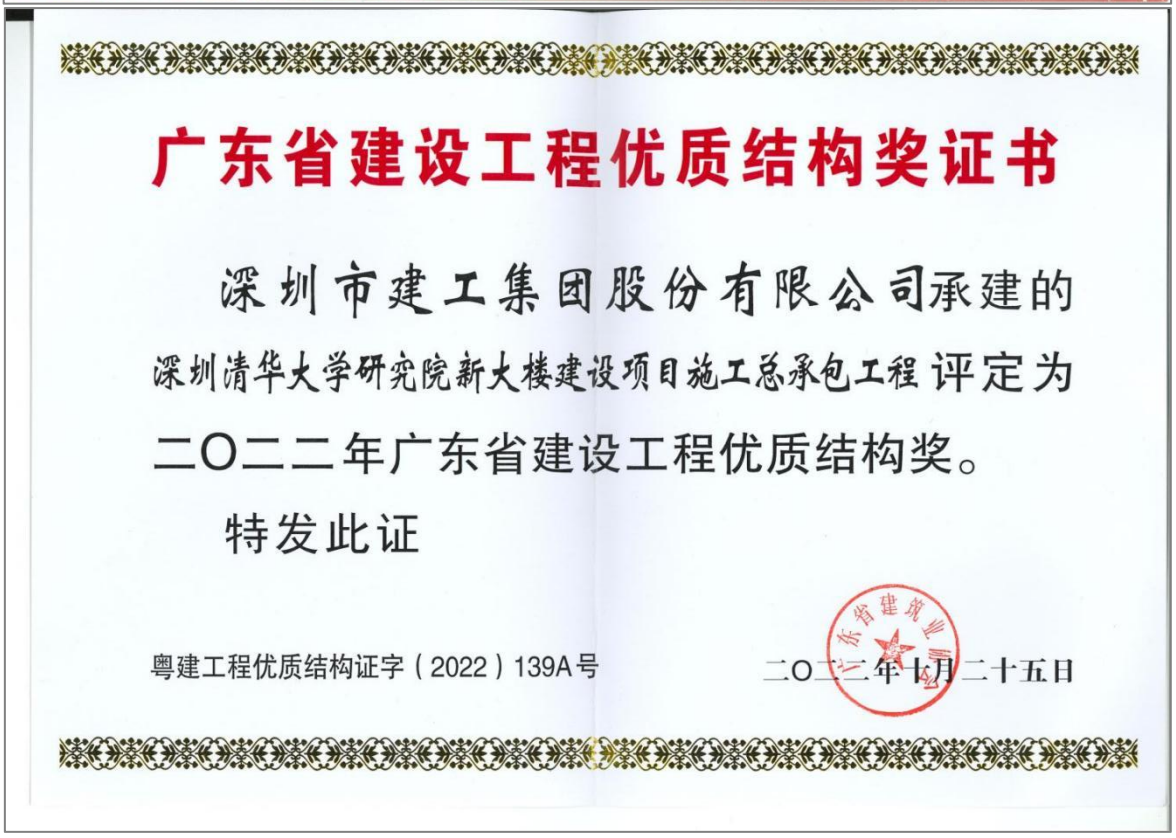
https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





⑥施工阶段 BIM 技术综合应用三等奖-中国国学学会（2021 年）、2022 年度上半年深圳市优质结构工程奖、2022 年广东省建设工程优质结构奖-广东省建筑业协会
获奖证书





荣誉证书

深圳市建工集团股份有限公司：

你公司承建的 **深圳清华大学研究院新大楼建设项目施工总承包工程**，荣获二〇二二年度上半年深圳市优质结构工程奖。

特发此证

深圳建筑业协会

二〇二二年八月

深圳清华大学研究院新大楼代建合同关键页

深圳清华大学研究院新大楼
代建合同

委 托 人：深圳市南山区建筑工务局

代 建 人：华润（深圳）有限公司

合同编号：20171613DJ047

日　　期：2017 年　月　日

建设项目代建合同协议书

项目名称：深圳清华大学研究院新大楼

项目委托人：深圳市南山区建筑工务局

项目代建人：华润（深圳）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：深圳清华大学研究院新大楼

2. 项目总投资：暂定 144000 万元

3. 建设地点：深圳市南山区

4. 建设规模：暂定 144000 万元，具体以区发改局下达的资金计划及概算批复为准。

深圳清华大学研究院新大楼项目用地性质为新型产业+高等院校+商业服务业设施用地，用地面积为 15049 平方米，容积率≤8.5，配套设施为社会停车场（库），总建筑面积 180000 平方米，地上计容面积 12.8 万平方米，地下室建筑面积（地下共四层）面积 52000 平方米，总投资匡算 144000 万元。

5. 建设内容：深圳清华大学研究院新大楼的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的深圳清华大学研究院新大楼投资控制、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（含主体施工及精装修、室外景观）、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作。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）依法招标或选择设计、施工（含主体工程、二次装修、景观工程等）、监理、造价咨询、检测、监测、专家或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、文明施工；

（6）及时与委托人的沟通，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、区档案馆及委托方（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委托方，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）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作。

建设标准：合格

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清理工作（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（委托方已经完成的除外），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（不含专业设备）、造价咨询等的招标工作（委托方已经完成的除外），选定施工、监理、设备材料供应商、造价咨询等中标单位（以下简称“专业工作单位”）并与专业工作单位签订合同，进行本项目的施工、监理、造价咨询管理工作。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付给委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）。

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）计入建设资金，由委托人承担。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以委托人确定的时间为准，保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建方自行选择专业工作单位外，代建方应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。但通用合同条款第六十八条约定的情况除外。

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、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：人民币 4320 万元（小写）￥：肆仟叁佰贰拾万元。

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）乘以中标人所报代建管理费费率计取，结算按委托人审定的价格执行。

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. 双方确认的会议纪要；

3. 委托代建协议书；

4. 合同补充条款；

5. 专用合同条款；

6. 通用合同条款；

7. 建设监管方案；

8. 中标通知书；

9. 描述代建项目的技术性文件；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。

十、为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。

十一、本项目竣工并移交委托人后，委托人须协调相关单位，在条件相同的前提下，优先选择代建人为本项目运营单位。

十二、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）深圳市南山区建筑工务局

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：

邮编：

电话：

代建人：（签章）华润（深圳）有限公司

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：

邮编：　　电话：

本合同签于 2017 年 月 日

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





⑦广东省优秀建筑装饰工程(2022 年)-广东省建筑业协会
获奖证书



科苑小学改扩建（二期）、南山外国语学校文华分校改扩建、南山小学拆除重建项目代建合同关键页

科苑小学改扩建(二期)、南山外国语学校文华分校改扩建、南山小学拆除重建项目代建合同

委 托 人：深圳市南山区建筑工务局

代 建 人：华润（深圳）有限公司

合同编号：20171613DJ050

日　　期：2017年1月日

建设项目代建合同协议书

项目名称：科苑小学改扩建(二期) 、南山外国语学校文华分校改扩建、南山小学拆除重建项目

项目委托人：深圳市南山区建筑工务局

项目代建人：华润（深圳）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：科苑小学改扩建(二期) 、南山外国语学校文华分校改扩建、南山小学拆除重建项目

2.项目总投资：科苑小学改扩建(二期)6450 万元，南山外国语学校文华分校改扩建项目 3780 万元，南山小学拆除重建项目 15000 万元。

3.建设地点：深圳市南山区

4.建设规模：南山小学拆除重建代建项目总建筑面积约 2.8 万平方米，科苑小学改扩建(二期) 代建项目总建筑面积约 1.5 万平方米，南山外国语学校文华分校改扩建代建项目总建筑面积约 1.6 万平方米，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：

科苑小学改扩建(二期) 、南山外国语学校文华分校改扩建、南山小学拆除重建项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的科苑小学改扩建(二期)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（含主体施工及精装修、室外

景观等）、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作以及双方约定的其它工作内容。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（含主体工程、二次装修工程、景观工程等）、监理、造价咨询、检测、监测、专家或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、文明施工；

（6）及时与委托人的沟通，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）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作。

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。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付给委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验

收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后至保修期内的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）。

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）计入建设资金，由委托人承担。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目

的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等；

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以委托人确定的时间为准，保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建方自行选择专业工作单位外，代建方应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

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、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、代建管理费

科苑小学改扩建(二期)项目代建合同价暂定为（大写）：壹佰玖拾叁万伍仟元人民币￥：1,935,000.00元（以项目投资估算6450万元为基数，乘以代建人承诺费率3%计取）。

南山外国语学校文华分校改扩建项目代建合同价暂定为（大写）：壹佰壹拾叁万肆仟元人民币￥：1,134,000.00元（以项目投资估算3780万元为基数，乘以代建人承诺费率3%计取）。

南山小学拆除重建项目代建合同价暂定为（大写）：肆佰伍拾万元人民币￥：4,500,000.00元（以项目投资估算15000万元为基数，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. 双方确认的会议纪要
3. 委托代建合同书；
4. 合同补充条款；
5. 专用合同条款；
6. 通用合同条款；
7. 建设监管方案；
8. 中标通知书；
9. 描述代建项目的技术性文件；
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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。

十、为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。

十一、本项目竣工并移交委托人后，委托人须协调相关单位，在条件相同的前提下，优先选择代建人为本项目运营单位。

十二、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：

本合同签于　　年　　月　　日

2017年12月07日

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





⑧REARD 设计文化类·建筑荣誉奖-全球地产设计网、2021 年度上半年深圳市优质结构奖、中施企协工程建设行业 BIM 大赛三等成果奖中施企协工程建设行业 BIM 大赛三等成果奖-中国施工企业管理协会

获奖证书





www.REARDatChina.com

前 沿 · 创 新

HONOR AWARD

荣誉奖 文化类 · 建筑

项目名称 *Project*

银湖二小（未来学校）

设计机构 *Design Company*

深圳壹创国际设计股份有限公司

业主单位 *Owner*

深圳市罗湖区教育局

The Award of REARD Global Design Committee
REARD 全球地产设计大奖组委会

THE 6th REARD GLOBAL DESIGN AWARD

第六届REARD全球地产设计大奖

THE 3rd REARD URBAN RENEWAL DESIGN AWARD

第三届REARD城市更新设计奖

荣誉证书

中建四局第五建筑工程有限公司：

你公司承建的 **银湖二小（未来学校）新建工程项目施工总承包工程**，荣获二〇二一年度上半年深圳市优质结构工程奖。

特发此证

深圳建筑业协会

二〇二一年八月

荣誉证书

第二届工程建设行业BIM大赛三等成果

（建筑工程综合应用类）

成果名称：银湖二小（未来学校）新建工程项目施工阶段BIM综合应用

参赛单位：中建四局第五建筑工程有限公司

广东联富建设工程有限公司

广东华深建筑工程信息技术有限公司

主要完成人：叶海龙　刘光荣　周浩飞　付佳豪　黄思阳

黄　颖　游文真　姚贤生

中国施工企业管理协会

二〇二一年七月

中国施工企业管理协会
China Association Of Construction Enterprise Management

未来学校：2018-001

银湖二小（未来学校）新建工程项目

代建合同

委 托 人：深圳市罗湖区建筑工务局

代 建 人：华润（深圳）有限公司

签订时间：2018 年 4 月 4 日

合同协议书

深圳市罗湖区建筑工务局（以下简称“委托人”）为实施银湖二小（未来学校）项目（以下简称“本项目”）新建工程，已直接委托华润（深圳）有限公司（以下简称“代建人”）对本项目进行代建管理。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）双方认可的有关工程变更、洽商等书面文件或协议修正文件；

（2）合同协议书；

（3）专用合同条款；

（4）通用合同条款；

（5）双方确认的会议纪要；

（6）描述代建项目的书面文件（如有）；

（7）代建项目实施计划（如有）；

（8）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，以上述约定次序在先者为准。同一次序有多份不同文件的，以后签署的为准。

2. 签约合同价（即代建服务费）：人民币（大写）零元（¥0.00）。

3. 首席责任人：陈志军；勘察主要责任人：廖成飞；设计主要责任人：马添；造价主要责任人：周霄；采购主要责任人：柴越；施工监理主要责任人：廖成飞。（以项目实际情况为准）

4. 代建项目管理目标：

（1）投资估算金额（暂定）：人民币（大写）贰亿陆仟柒佰陆拾万元整（¥267600000.00）。代建人应在概算批复且全部设计文件完成后的60天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额不得超过概算（因委托人或政府原因导致项目概算增加的除外）。如因特殊原因需要调整概算的，以最终调整并批复的概算作为上限。保证最大工程费用报告经委托人批准后应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）工程质量标准：按照国家、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。为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建

立健全的监督体系对工程施工质量进行监督检查。

（3）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，避免发生安全生产事故。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。

（4）合同和招投标管理目标：鉴于本项目属于政府投资类项目，除非国家法律及广东省、深圳市相关规定允许代建人自行选择专业工作单位，代建人均应按照政府投资项目管理的相关规定，通过公开招投标方式选择总包及其他专业工作单位。本项目所涉及的所有合同和需要招投标的工作必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应确保以公平、公正、择优原则选择具有资质的合格专业工作单位。

（5）代建项目环保管理目标和标准：达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》　　级标准，应按照绿色建筑等级进行设计及施工图审查，优先使用绿色再生建材产品。具备条件后，应及时向建设主管部门申报绿色建筑设计阶段标识认证。

5. 代建人承诺按合同约定承担工程的设计、采购、竣工及缺陷修复。

6. 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。

7. 代建期限（暂定）

（1）代建人前期代建管理计划开始时间：2018年1月；计划完成时间：2018年8月；

（2）代建人建设实施计划开始时间：2018年8月；计划项目移交时间：2020年8月；

（3）缺陷责任管理期限：2年，自工程实际竣工日期起计算。缺陷责任期与缺陷责任管理期限一致。

以上代建期限均为暂定，具体以委托人确认为准。

8. 本协议书一式 拾贰 份，合同双方各执 陆 份，具同等法律效力。

9. 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：深圳市罗湖区建筑工务局　　代建人：华润（深圳）有限公司

（盖单位章）　　（盖单位章）

法定代表人或其委托代理人：　　法定代表人或其委托代理人：

（签字）　　（签字）

2018 年 4 月 4 日　　2018 年 4 月 4 日

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





⑨2022 年度上半年深圳市优质结构工程奖-深圳市建筑业协会
获奖证书



荣誉证书

广东联富建设工程有限公司：

你公司承建的 **深圳湾第二幼儿园项目施工总承包工程**，荣获二〇二二年度上半年深圳市优质结构工程奖。

特发此证

深圳建筑业协会

二〇二二年八月

深圳湾第一幼儿园、第二幼儿园代建项目合同关键页

NSWB

正本

合同编号：20181802DJ031

深圳湾第一幼儿园、深圳湾第二幼儿园代建项目

委托人：深圳市南山区建筑工务局

代建人：华润（深圳）有限公司

日　期：2018 年　月　日

建设项目代建合同协议书

项目名称：深圳湾第一幼儿园、深圳湾第二幼儿园代建项目

项目委托人：深圳市南山区建筑工务局

项目代建人：华润（深圳）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：深圳湾第一幼儿园、深圳湾第二幼儿园代建项目

2. 项目总投资：约为 15400 万元

3. 建设地点： 深圳市南山区

4. 建设规模：深圳湾第一、二幼儿园项目位于深圳市南山区。其中：（1）深圳湾第一幼儿园位于蛇口工业八路以南、岸湾七路以东，占地面积 6396.72 平方米，建设面积 12000 平方米，21 班，投资总额约 6600 万。（2）深圳湾第二幼儿园位于望海学校西侧、工业七路以北、中心路以东，占地面积 8219.43 平方米，建设面积 16000 平方米，27 班，投资总额约 8800 万。本项目采取全过程代建，即从项目立项后开始，直至质量（缺陷）责任期结束，交由代建单位实行全过程管理。

5. 建设内容： 深圳湾第一幼儿园、深圳湾第二幼儿园代建项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的深圳湾第一幼儿园、深圳湾第二幼儿园代建项目投资控制、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（含主体施工及精装修、室外景观）、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作。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（含主体工程、二次装修、景观工程）、监理、造价咨询、检测、监测、专家或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、文明施工；

（6）在委托人认为需要时，代建人垫付工程应付的款项，不能由于资金问题导致工程质量的降低、工期拖延、以及所引起的索赔；

（7）及时与委托人的沟通，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；

（8）组织工程验收和移交，并办理备案等；

（9）负责规划验收，协助办理产权登记等；

（10）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。

（11）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；代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

（12）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作。

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。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，（1）并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后至保修期内的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以委托人确定的时间为准，保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，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。

避免发生一般及以上安全生产事故与安全生产伤亡事故；。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：肆佰陆拾贰万元整；（小写）：462.00万元人民币，其中第一幼儿园暂定价￥：198.00万元。第二幼儿园合同暂定价￥：264.00万元（第一幼儿园以项目投资估算6600万元为基数，第二幼儿园以项目投资估算8800万元为基数，按照《深圳市级政府投资项目市场化代建试点实施方案【861】号》中“深圳市级政府投资项目市场化代建管理费总额控制数费率表”计取代建管理费，并按代建人承诺下浮率_%下浮确定合同价）。总投资5亿以下部分，代建费率按3%控制.

结算时代建管理费根据代建范围和内容，以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）为基数，按照《深圳市级政府投资项目市场化代建试点实施方案【861】号》中“深圳市级政府投资项目市场化代建管理费总额控制数费率表”计取的代建管理费×（1-代建人承诺下浮率_%）确定，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：

本合同签于　　年　　月　　日

2018年12月26日

股权关系

企查查

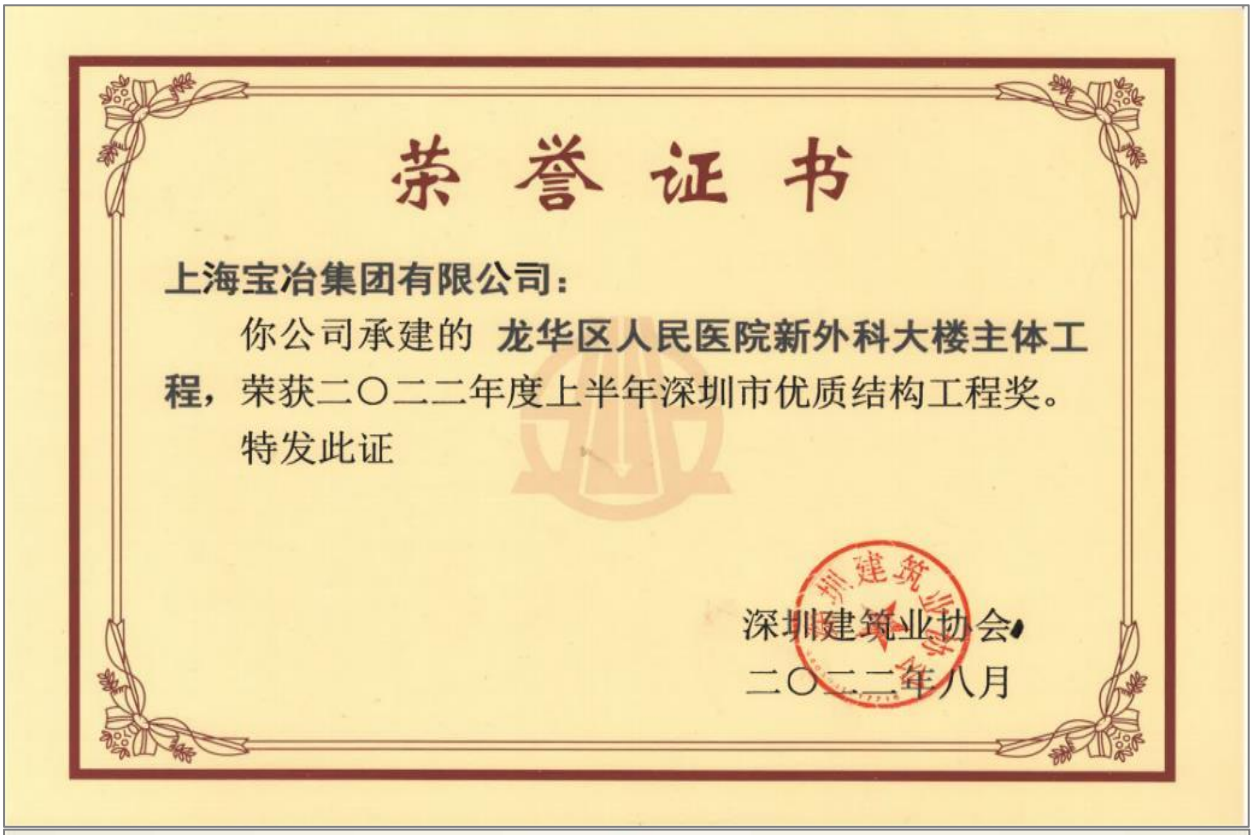
查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





⑩2022 年度上半年深圳市优质结构工程奖-深圳市建筑业协会、2025 年度深圳市优质工程奖-深圳建筑业协会



荣誉证书

上海宝冶集团有限公司：

你公司承建的 龙华区人民医院新外科大楼主体工程，荣获二〇二二年度上半年深圳市优质结构工程奖。

特发此证

深圳建筑业协会

二〇二二年八月



荣誉证书

中建一局集团第二建筑有限公司：

你公司承建的 龙华区中心医院扩建工程（西区外科大楼） 工程，荣获二〇二五年度深圳市优质工程奖。

特发此证

证书编号：SZYZGC-2025-038

协会网址：http://www.szjzy.org.cn

深圳建筑业协会

二〇二五年一月

龙华新区人民医院新外科大楼工程项目合同关键页

编号：深龙华建工合[2017]其他-23

龙华新区人民医院新外科大楼工程项目
委托代建合同

委托人：深圳市龙华区建筑工务局

代建人：华润（深圳）有限公司

2017 年 1 月 17日

建设项目代建合同协议书

项目名称：龙华新区人民医院新外科大楼工程项目

项目委托人：深圳市龙华区建筑工务局

项目代建人：华润（深圳）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：龙华新区人民医院新外科大楼工程项目

2. 项目总投资：103323 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 103323 万元，具体以区发改局下达的资金计划及概算批复为准。

5. 建设内容：龙华新区人民医院新外科大楼项目为实施过程代建，代建服务内容为：本次招标范围为龙华新区人民医院新外科大楼工程实施阶段代建工作，招标内容为：中标人根据招标人提出的人民医院新外科大楼新建工程项目投资控制、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项目质量（缺陷）责任期结束中实施阶段的的管理工作，即项目实施准备阶段、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招标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、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等工作。

（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）对招标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（含主体工程、二次装修、景观工程）、监理、设计、造价咨询、检测、监测、专家或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、文明施工；

（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、区档案馆及委托人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委托人，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）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作。

建设标准：合格

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（一）～（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（不含专业设备）、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（以下简称“专业工作单位”）并与专业工作单位签订合同，进行本项目的施工、监理、造价咨询管理工作。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付至委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原

因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后至保修期内的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）计入建设资金，由委托人承担。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等；

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

（6）代建人需根据龙华区政府投资项目管理节点，在概算批复后接受龙华区建筑工务局的管理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

实施阶段：从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以委托人确定的时间为准。代建人应在合同签订后 15 日历天内，根据项目进度及实际情况制定项目总控计划报委托人审批。

保修阶段：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

6、环保管理目标

达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》金级标准，优先使用绿色再生建材产品。达到国家海绵城市建设相关要求。

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。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：叁仟壹佰万元　人民币（小写）￥：3100 万元。

代建管理费最终根据《龙华区政府投资项目代建管理办法》规定的程序审定的计算方式进行核算。

若工程竣工结算总价款超过代建内容建设工程概算的，超出部分不计代建管理费。

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. 双方确认的会议纪要；

3. 委托代建协议书；

4. 合同补充条款；

5. 专用合同条款；

6. 通用合同条款；

7. 建设监管方案；

8. 中标通知书；

9. 描述代建项目的技术性文件；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。

十、为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。

十一、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）：

代建人：（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址： 深圳市南山区大冲一路 18 号华润置地大厦 E 座 3 楼

合同联系人：马昕 电话：13723455462

本合同签于2021年 1 月 17 日

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





⑪2023年度深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地-深圳市建筑业协会



荣誉证书

深圳市深安企业有限公司：

你公司承建的 **横岗文体广场改造工程** 工程，荣获二〇二三年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

特发此证

证书编号：SZAQWM-2023A-200

协会网址：http://www.szjzy.org.cn

深圳建筑业协会

二〇二三年四月

横岗文体广场改造工程合同关键页

合同编号：DJ-15325

横岗文体广场改造工程
（项目代建）合同

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

代建人：华润（深圳）有限公司

代建协议书

项目名称：横岗文体广场改造工程

项目委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

项目代建人：华润（深圳）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

项目名称：横岗文体广场改造工程

项目总投资：工程投资估算 85478.14 万元，具体以图纸完成后龙岗区发改局批复的概算金额为准。

建设地点：位于龙岗区

建设规模：横岗文体广场改造工程，项目位于红棉一路与湛宝路交汇处，用地面积 64049 ㎡，总建设规模 83113 ㎡。

建设内容：建设内容包括阅读中心 10000 ㎡，活动中心 7944 ㎡，综合体育竞技中心 15240 ㎡（4000 座），综合文化活动中心 10118 ㎡，特色文化辅导培训用房 2616 ㎡，配套及社区服务用房 2383 ㎡，邮政所 160 ㎡，架空层 2800 ㎡，地下停车场（含人防）28952 ㎡，设备用房 2900 ㎡，设地下停车位 616 个。以上数据最终以概算批复为准。

项目投资估算：85478.14 万元。

建设标准：工程质量合格，争取创优。

二、项目工期要求

横岗文体广场改造工程，该项目总工期：自 2020 年 10 月 17 日至 2023 年 12 月 26 日，共 1165 日历天。标准工期共 1419 日历天，要求 2020 年 10 月 25 日前开始动工（具体开工时间以开工令为准），施工阶段工期要求为 1157 日历天（工期压缩率为 18%）项目通过竣工验收并交付使用，并按政府规定期限做好项目决算工作和负责验收后的保修期管理。

代建单位应按本条款约定工期编制的《各阶段进度目标计划表》，并严格按照《各阶段进度目标计划表》约定履行本项目工程管理义务。

三、代建项目管理范围和内容

本次代建招标工程项目实行全过程代建，自代建合同生效之日起至代建范围内的质量缺陷责任期结束且项目决算完成，由代建单位承担全过程项目建设管理工作。具体包括但不限于：

（一）项目策划、决策及已委托合同主体权责和成果文件移交

1、负责组织环境影响评价、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，协助街道部门推进法定图则修改，集体地征转、现状建筑清退、土地利用总体规划调整工作。（横岗文体广场改造工程，目前已取得选址意见书和用地预审、可研批复，正在申报用地规划许可证，开展初步设计、土地利用总体规划调整、集体地征转、现状建筑清退等前期工作。测量、物探、勘探工作已完成，目前正在整理勘察报告文件）。

2、在代建单位确认后招标人将已委托单位合同主体权责和成果文件整体移交给代建单位，签订三方协议。代建单位应无条件接受并配合完成所有移交工作和手续，以及负责后续的管理职责。

（二）项目前期准备阶段

1、负责协助街道部门推进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。

2、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。

3、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）等相关的设计审查、报批、报建手续；涉及砍伐、迁移现状树木时，须进行充分论证及必要的公示工作。

4、负责前期准备阶段委托人要求与工程建设相关的其他工作。

（三）项目实施准备阶段

1、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

2、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（委托方已经完成的除外），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。招标人可视情况参与造价咨询、监理等招标、定标工作，并依法履行相关职能。代建人在编制招标文件时，可选用委托人预选招标的供应商以及委托人材料设备品牌库的品牌作为参考品牌；也可将自身的材料设备供应商库作为参考品牌，但品质不得低于委托人材料设备品牌库标准。

3、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

4、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

1、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

2、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）横岗文体广场改造工程代建单位人员配置最低要求：

在本项目中拟任职务		数量	执业资格或职称要求	工作经验
项目负责人		1人	具备一项执业资格或具有工程类高级职称	从事工程管理工作年限需满10年及以上
施工负责人		1人	具备一项执业资格或具有工程类或工程经济类中级及以上职称	从事工程管理工作年限需满5年及以上
设计负责人		1人		
成本负责人		1人		
报建员		1人	本科学历或助理工程师及以上职称	从事工程管理工作年限需满3年及以上
驻场工程师	土建	1人	具有工程类中级及上职称	从事工程管理工作年限需满5年及以上
	给排水	1人		
	电气	1人		
	暖通	1人		
	弱电	1人		
	园林景观工程师	1人		
	安全工程师	1人	具有安全工程师执业资格或工程类中级及以上职称	从事工程管理工作年限需满5年及以上

	办公文员	1人	本科学历或助理工程师及以上职称	从事工程管理工作年限需满3年及以上
合计		13人		

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

3、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

4、负责代建期内的安全管理。

5、负责组织工程中间验收。

6、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

7、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

8、负责本项目红线内外管线整改、水电接驳、边坡治理、市政路口接驳等周边涉及本项目的一切内容及费用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

1、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

2、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计机构审计。

3、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

4、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计机构完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

5、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法

规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

6、配合政府相关部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

负责按政府相关规定准备资料，协助委托单位办理资产移交给使用单位及不动产登记手续。

（七）税费缴纳

按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）。

（八）其他工作

1、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

2、　由委托人临时委托的其他工作。

四、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。代建人负责组织工程中间验收，对工程质量实行终身负责制。代建人无法按期完成代建任务时，委托人将向区住建局、市住建局、国资委、区政府等单位通报。

1、工期管理目标

从签订代建合同之日起，至项目交付及决算审计完成之日止，最终以委托人确定的时间为准，该项目总工期：自 2020 年 10 月 17 日至 2023 年 12 月 26 日，共 1165 日历天。标准工期共 1419 日历天，要求 2020 年 10 月 25 日前开始动工（具体开工时间以开工令为准），施工阶段工期要求为 1157 日历天（工期压缩率为 18%）项目通过竣工验收并交付使用。并按政府规定期限做好项目决算工作和

负责验收后的保修期管理。

代建单位应按总工期要求制定各阶段进度目标计划，代建单位应科学合理利用管理手段保证代建项目按总工期要求保质保量完成建设，力争合理缩短建设工期。

2、项目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、深圳市和龙岗区有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及深圳市相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

（1）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。

（2）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发生安全事故相应的法律责任。

（3）代建人应协助委托人控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

（4）委托单位对代建项目实行安全文明检查制度，有权对现场未认真落实安全文明措施的行为进行处罚，代建单位必须督促整改，并将整改结果报告委托单位。

4、项目建设质量管理目标

（1）前期阶段的初步概算文件、咨询类报告等成果文件，应由代建单位先行审核并出具各专业评审意见及回复反馈情况，再交由委托单位。代建项目工程质量必须达到国家现行建筑工程质量验收规范的合格要求，争取创优。

（2）代建单位在工程项目建设中必须建立完整的质量保证体系，内容包括质量控制目标、组织机构、检测程序、质量保证措施等。代建单位应制订项目的投资、质量管理方案及相关标准，并建立健全的监督体系对工程质量进行监督检

查，确保完成质量目标。委托单位对代建项目实行工程质量第三方检查制度，有权对现场工程质量问题进行处罚，代建单位必须督促整改，并将整改结果报告委托单位。

5、投资管理目标

项目建设应当坚持概算控制预算、预算控制决算的原则。项目预算超过投资概算的，按照政府投资管理相关规定办理。

经批准的初步设计和投资概算即为代建项目最大工程费用，项目建设所需一切费用应以投资概算为限，不得超出。代建项目竣工决算审定金额超出投资概算的，以批复的本项目概算总价款作为本项目最终工程结算总价款，且超出部分的资金全部由代建单位自行承担；如项目审定的本工程结算审定价未超过项目概算总价款时，将以政府相关部门审定价为准作为最终工程结算总价款。

6、环保管理目标

装配式建筑体系应符合《龙岗区建设工程质量提升三年行动方案（2019—2021）》、《深圳市住房和建设局 深圳市规划和国土资源委员会关于做好装配式建筑项目实施有关工作的通知》（深建规〔2018〕13号）、 深圳市住房和建设局关于进一步明确装配式建筑实施范围和相关工作要求的通知（深建设〔2020〕1号）等文件的要求，在满足各技术项最低分值要求的前提下，技术总评分不低于50分的可认定为装配式建筑。装配式要求最终以深圳市住房和建设局、深圳市规划和自然资源局等相关行业主管部门的最新意见为准。绿色建筑等级采用国家二星级标准。

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。

五、代建管理费

合同价暂定为（大写）：捌佰贰拾叁万捌仟贰佰伍拾壹元贰角（人民币￥：823.82512 万元）。

代建费结算方式：项目竣工后以决算结果中的代建费（含代建管理费、奖励金、项目违约处罚等）为准，其中：

（1）结算价以发改概算批复总投资为基数，按照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）的项目建设管理费总额控制数费率表

执行，本项目代建管理费不下浮。

（2）项目奖励金：根据《龙岗区政府投资项目代建管理办法（试行）》的通知第二十三条的规定，若代建单位同时满足按时完成项目代建任务、获得省级以上优质工程奖、竣工决算未超出初步设计和投资概算批复、未发生安全事件、未发生欠薪及其他违法违规事件等条件，给予代建单位代建管理费的10%的项目奖励金。

（3）若代建项目实施过程中，除因国家政策、法律法规等调整造成和委托单位的原因，发生以下事件：未按时完成项目代建任务、工程质量没有达到合格、竣工决算超出初步设计或投资概算批复、发生人员死亡事故、发生因欠薪导致工人上访事件及其他违法违纪事件等违约行为时要进行相应的处罚。

最终结算价以政府相关部门审定价为准。

（4）项目终止的结算原则（如有） 如本项目因政策性或市区政府部门决策等原因需要终止建设或终止部分内容建设，已实施部分按实际完成部分和比例进行按实结算，未实施部分不予结算、不索赔，代建人不得提出任何异议。

六、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. 委托代建协议书；

3. 合同补充条款；

4. 专用合同条款；

5. 通用合同条款；

6. 双方确认的会议纪要；

7. 中标通知书；

8. 招标文件描述代建项目的技术性文件；

9. 国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；

10. 工程质量保修书；

11. 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。

七、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、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。

九、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。

十、本合同一式 壹拾贰 份，具有同等法律效力，双方各执 陆 份。

（以下无正文）

委托人：（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：

代建人：华润（深圳）有限公司（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：

银行支行：华润银行深圳分行华润城支行

银行账号：217201018125900004

签订日期：

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





⑫深圳建筑设计奖一等奖-深圳市注册建筑师协会（2019）、《课题：提高复杂地质条件下抗浮锚杆施工质量》2020 年度深圳市工程建设优秀 QC 小组成果一等奖-深圳市建筑业协会、2020 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖-深圳市建筑业协会、《课题：提高复杂地质条件下抗浮锚杆施工合格率》2020 年广东省工程建设优秀质量管理小组二类成果-广东省建筑业协会、2023 年广东省建设工程优质结构奖、第十六届广东省土木工程詹天佑故乡杯（2024）



荣誉证书

中建三局第一建设工程有限责任公司：

你公司承建的 **龙华区综合医院及配套道路施工总承包工程**，荣获二〇二〇年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

特发此证

深圳建筑业协会

二〇二〇年四月

荣誉证书

中建三局第一建设工程有限责任公司：

你公司开展的龙华区综合医院项目龙华之星QC小组活动（课题：**提高复杂地质条件下抗浮锚杆施工质量**），荣获二〇二〇年度深圳市工程建设优秀QC小组成果**一等奖**。

小组成员：陈　林、龙　洪、李世民、丁华营、王　聪、谭本杰、杨　春、翁焕坤、刘俊超、石位民、冯　潇、聂志彪、周　锐

特发此证

深圳建筑业协会

二〇二〇年三月

证　书

粤建协QC证第B2020095号

中建三局第一建设工程有限责任公司

龙华区综合医院项目龙华之星QC小组

荣获二〇二〇年广东省工程建设

优秀质量管理小组二类成果

课题名称：提高复杂地质条件下抗浮锚杆施工合格率

小组成员：龙洪、李世民、丁华营、王聪、杨春、谭本杰、翁焕坤、刘俊超、石位民、冯潇

二〇二〇年六月

广东省建设工程优质结构奖证书

中建三局第一建设工程有限责任公司承建的

龙华区综合医院主体工程　　评定为

二〇二三年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证

粤建工程优质结构证字（2023）016A号

二〇二三年五月八日

广东省土木工程詹天佑故乡杯奖

证　书

广东省科学技术协会批准设立
广东省科学技术厅备案（粤科奖字[2021]15号）

为表彰第十六届广东省土木工程詹天佑故乡杯奖获奖单位，特颁发此证书。

项目名称：龙华区综合医院项目

获奖单位：中建三局集团华南有限公司

证 书 号：ZTYGXB-2024-X020-D02

广东省土木建筑学会
2024年8月



龙华区综合医院代建合同关键页

龙华区综合医院项目代建合同

委托人：龙华区政府投资工程项目前期工作办公室　龙华区建筑工务局

代建人：华润置地有限公司

2017 年 10 月 27 日

建设项目代建合同协议书

项目名称：龙华区综合医院项目

项目委托人：龙华区政府投资工程项目前期工作办公室　龙华区建筑工务局

项目代建人：华润置地有限公司

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：龙华区综合医院项目

2. 项目总投资：暂定 320000 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 320000 万元，具体以区发改局下达的龙华区综合医院、澜盛一路、澜盛二路及澜盛三路资金计划及概算批复为准。

5. 建设内容：龙华区综合医院项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的龙华区综合医院项目（含澜盛一路、澜盛二路及澜盛三路建设）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（委托人已经完成的除外）。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（含主体施工及精装修、室外景观、10kv外线）、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作。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）对招标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（含主体工程、二次装修、景观工程）、监理、造价咨询、检测、监测、专家或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、文明施工；

（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）负责规划验收及其他各项工程验收，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、区档案馆及委托人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委托人，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）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作。

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（不含专业设备）、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（以下简称“专业工作单位”）并与专业工作单位签订合同，进行本项目的施工、监理、造价咨询管理工作。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付至委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后至保修期内的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）计入建设资金。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等；

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

（6）代建人需根据龙华区政府投资项目管理节点，在概算批复后接受龙华区建筑工务局的管理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本

项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

龙华区综合医院总工期暂定不超过 1460 日历天。代建服务工作从签订代建合同之日起，至项目交付完成之日止，最终以委托人确定的时间为准。代建人应在合同签订后15日历天内，根据项目进度及实际情况制定项目总控计划报委托人审批，保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，不发生业主责任安全生产事故，力争不发生一次重伤 2 人以上安全生产事故，无死亡事故。

代建人对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

建立健全质量管理体系和岗位责任制，强化程序管理和实施精细化管理，全过程加强质量控制，确保所有分项工程评分 90 分以上，项目竣工验收综合评分 90 分以上，杜绝一般质量事故及以上事故发生，争创国家优质工程。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

6、绿色建筑及海绵城市管理目标

达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》金级标准，优先使用绿色再生建材产品。达到国家海绵城市建设相关要求。

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。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：玖仟陆佰万元整人民币，（小写）¥：9600 万元。

代建管理费最终根据《龙华区政府投资项目代建管理办法》（正式生效后）规定的程序审定的计算方式进行核算。

若工程竣工结算总价款超过代建内容建设工程概算的，超出部分不计代建管理费。

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. 双方确认的会议纪要；

3. 委托代建协议书；

4. 合同补充条款；

5. 专用合同条款；

6. 通用合同条款；

7. 建设监管方案；

8. 中标通知书；

9. 描述代建项目的技术性文件；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。

十、为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。

十一、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）深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：

委托人：（签章）龙华区建筑工务局

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：

电话：　　电话：

代建人：（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区大冲一路 18 号华润置地大厦 E 座 3 楼

电话：18312490316

本合同签于　　年　　月　　日

华润置地

品质给城市更多改变

项目授权委托书

华润置地有限公司为《龙华区综合医院项目、简上体育综合体项目、龙华文体中心项目代建（二次）》中标人，根据代建合同协议书第十条："为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。"为加快推进相关项目的建设、简化管理流程、保证项目工期，特授权本公司境内全资子公司"华润（深圳）有限公司"对龙华区综合医院项目、简上体育综合体项目、龙华文体中心项目进行项目管理、资金支付工作。

本次授权期限为2017年11月9日起，至龙华区综合医院项目、简上体育综合体项目、龙华文体中心项目完成委托工作内全部工作并移交委托人止，被授权人无转委托权。

华润置地有限公司

二〇一七年十一月九日

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





⑬13、2024 年第十六届广东钢结构金奖“粤钢奖”（施工类）-广东省钢结构协会、2024 第七届“优路杯”全国 BIM 技术大赛铜奖-工业和信息化部人才交流中心、第八届建设工程 BIM 大赛二类成果-中国建筑业协会、2024 年度下半年深圳市优质结构工程奖-深圳建筑业协会



荣誉证书

华润（深圳）有限公司：

你单位建设的“深圳湾文化广场（深圳创意设计馆和深圳科技生活馆）施工总承包工程”钢结构工程，评为2024年第十六届广东钢结构金奖“粤钢奖”（施工类），特发此证。

证书号：粤钢[施]2024 114]号总第【057】号

广东省钢结构协会

2024年9月



荣誉证书

中建科工集团有限公司：

你公司承建的 深圳湾文化广场（深圳创意设计馆和深圳科技生活馆）施工总承包工程 工程，荣获二〇二四年度下半年深圳市优质结构工程奖。

特发此证

证书编号：SZYZJG-2024B-186

协会网址：http://www.szjzy.org.cn

深圳建筑业协会

二〇二五年一月

获奖证书

2024第七届“优路杯”全国BIM技术大赛

2024 Seventh Youlu Cup National BIM Technology Competition

铜奖

作品名称：深圳湾文化广场-BIM智慧化应用助力超大异形文体场馆项目

参赛队员：陈敏、方治中、张建新、朱林涛、刘舒扬、徐凯、程正兵、王智涛、杨建凯、方海龙

参赛单位：中建科工集团有限公司

证书编号：ITCHJBIMC24000360

中国工程院院士Academician

专家委员会主任Director of Expert

工业和信息化部人才交流中心

2024年11月日

编号：285

第八届建设工程BIM大赛

获胜证书

二类成果

成果名称：深圳湾文化广场-BIM智慧化应用助力超大异形文体场馆项目

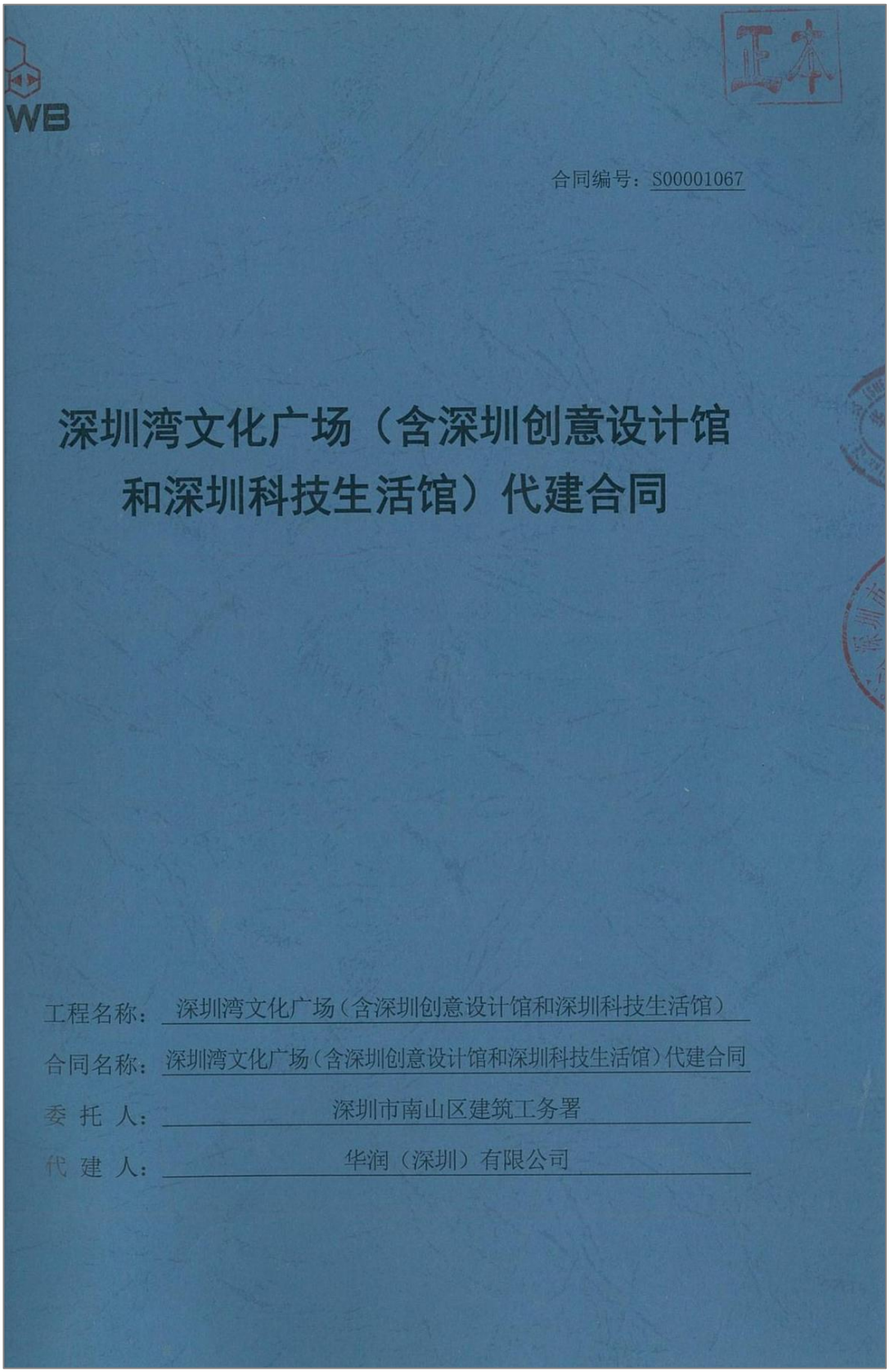
完成单位：中建科工集团有限公司
深圳市南山区建筑工务署
华润（深圳）有限公司

主要完成人：张　羽、张　茜、郭文霖、李　建、黄　华、沈　阳

中国建筑业协会

2024年1月

深圳湾文化广场（含深圳创意设计馆和深圳科技生活馆）合同关键页



正本

合同编号：S00001067

深圳湾文化广场（含深圳创意设计馆和深圳科技生活馆）代建合同

工程名称：深圳湾文化广场（含深圳创意设计馆和深圳科技生活馆）

合同名称：深圳湾文化广场（含深圳创意设计馆和深圳科技生活馆）代建合同

委 托 人：深圳市南山区建筑工务署

代 建 人：华润（深圳）有限公司

合同协议书

委托人（甲方）：深圳市南山区建筑工务署

代建人（乙方）：华润（深圳）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投标管理条例》、《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规[2018]7号）、《有关建设工程设计（代建）方案汇报会议纪要》（深南工纪〔2019〕 号）、南山区工务署招标委员会第129次（总）会议纪要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、工程概况

1、项目名称：深圳湾文化广场（含深圳创意设计馆和深圳科技生活馆）

2、合同范围：深圳湾文化广场（含深圳创意设计馆和深圳科技生活馆）代建合同

3、代建项目委托原则：

直接委托。由委托人根据项目实际需要直接在预选库内择优确定1家代建单位。

从预选库中选定的代建单位及其拟派的首席责任人必须拥有同类工程项目管理经验。

4、合同期限：见工期管理目标

5、项目总投资：总投资估算约367000万元，具体以图纸完成后报区发改局批复的概算金额为准。

6、建设地点：深圳市南山区

7、建设规模：建筑面积约188080平方米，总投资估算367000万元最终总投资以发改批复为准。代建范围最终以委托人确认为准。

8、建设内容：全过程代建设，以发改局概算评审规模为准。

9、建设标准：合格

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清理工作，以及相关拆迁纠纷的处理（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； 涉及砍伐、迁移现状树木时，须进行充分论证及必要的公示工作。

（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。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付给委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内的安全管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、代建人负责组织代建项目的竣工验收，负责申报项目结决算审计和竣工财务决算。

17、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

18、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门或政府造价部门

完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报、审核或复核工作。，

19、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并对工程质量实行终身负责制。

20、协助委托单位开展代建项目后评价工作。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：

代建人应当具备下列条件：

（1）具有与项目相适应的全过程项目管理能力与经验，包括但不限于：能够提出详细、先进、可行的项目管理方案，鼓励采用建筑信息模型（BIM）等新型建设管理技术提高项目管理水平；

（2）具有与项目相适应的专业力量，包括但不限于：在提交的相关文件中应明确实际参与代建项目首席责任人和其他专业责任人；

（3）具有良好的资信水平，包括但不限于：代建人及其主要专业责任人近三年内无不良信用记录，未被列入代建单位黑名单，能提供代建管理费100%的履约保函（零代建项目应提供不低于总概算10%的履约保函，区政府战略合作单位除外）；

（4）相关法律法规规定的其他条件。

本项目应建立预警程序，一旦发现可能出现诸如增加合同价款、推迟竣工、工程使用功能降低等问题，委托人、代建人和使用单位应立即向各方发出警告；警告一经发出，代建人应负责组织召开预警会议，委托人、代建人、使用单位和其他责任主体单位均应参与问题研究并提出解决措施。

由于代建人未能及时发出警告或未能及时响应警告所造成的合同价款补偿事项，由代建人承担。代建人发出警告后，委托人未及时响应的，委托人应承担相应违约责任。

1、工期管理目标

建设工期暂定2020年6月底，施工单位进场，开工建设；2022年12月，主体结构封顶；2024年6月底，项目竣工验收，具体以开工令为准。　2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过招标或政府采购程序产生总包以及其他专业工作单位。经委托人确认，也可以采取工程总承包、全过程工程咨询等方式进行打包发包。相关费用单独计取并以总概算批复为准。在招标文件中须规定投标报价上限，并在招标前将招标方案报送工务署合同财务部备案。采用票决定标的，委托人应在招标公告前审查定标方案，并报区监察部门备案相关文件。票决时应优先选择综合实力强、信誉好的企业，同等情况下优先选择本地业绩较好的企业、再选择资质等级较高的企业。

3、项目建设安全管理目标

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，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。

建立建筑工程质量潜在缺陷保险制度，根据《南山区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施方案》，保险单位对委托人负责，保费在保险合同中进行约定，并在项目总概算中列支。由保险单位委托的工程质量安全风险管理机构对保险单位负责，相关费用由保险单位承担并纳入保费中。本项目不投保。

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，但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

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，优先使用绿色再生建材产品。

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。

四、代建管理费

本项目建设资金合同价为投资估算 367000 万元×95%=348650 万元，建设代建管理费暂定合同价为（大写）：柒仟贰佰伍拾伍万元，人民币￥：72550000.00 元（根据《南山区政府投资项目代建制管理办法》的通知（深南府办规[2018]7

号），以项目投资估算 367000 万元为基数计取代建管理费乘以（1-代建人承诺的下浮率 0 %）确定）。

代建管理费结算：根据代建范围和内容，以代建人代建完成的项目决算总价款（即代建人管理工作内容下所发生的全部费用，不含代建费）为基数，按照《南山区政府投资项目代建制管理办法》的通知（深南府办规[2018]7 号）规定的取费办法计取的代建管理费乘以（1-代建人承诺的下浮率_0%）确定，且不超过发改局审定的概算批复中的建设项目代建服务费，最终以政府造价部门复核为准。

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. 合同协议书；
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. 中标通知书及招标文件；
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、代建人应选择南山区政府投资项目各专业预选库内单位。

十、合同中体现的法律、法规、标准、规范、市（或区）政府执行的规定、办法、通知有冲突的地方，以《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规[2018]7号）、《南山区政府投资代建项目监督管理办法》（深南发改规[2018]3号）、《南山区建设工程预选库管理办法》（深南府规[2019]1号）、《南山区政府投资项目代建单位预选库管理实施细则》(深南发改规[2018]2号)、南山区住房和建设局关于印发《<南山区建设工程预选库管理办法>条款释义（一）》的通知（深南住建〔2019〕82号）、《南山区建筑工务署代建制项目工程变更及签证管理办法》（2018年11月试行）为准。我署评定分离定标工作指引（2019）及我署《关于发布建设工程施工招标投标下浮率的通知》（深南建工通【2019】6号代建单位参照执行。本项目为政府投资项目，所有对政府投资项目的规定代建人都应该无条件执行。

十一、本合同一式 壹拾 份，具有同等法律效力，双方各执 伍 份。

（以下无正文）

委托人：（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：

代建人：（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：

工程款支付银行支行：

工程款支付银行账号：

签订日期：2019 年 12 月 6 日

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





⑭2025 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖



荣誉证书

中建三局集团（深圳）有限公司：

你公司承建的 **龙华新城核心地区 20-02-02 地块规划学校主体工程** 工程，荣获二〇二五年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

特发此证

证书编号：SZAQWM-2025A-116

协会网址：http://www.szjzy.org.cn

深圳建筑业协会

二〇二五年五月

工程编号：FJ202301

合同编号：深龙华建工合[2023]代建-2

龙华新城核心地区 20-02-02 地块规划学校建设工程代建合同

项目名称：龙华新城核心地区 20-02-02 地块规划学校

合同名称：龙华新城核心地区 20-02-02 地块规划学校代建合同

工程地点：深圳市龙华区

甲　　方：深圳市龙华区建筑工务署

乙　　方：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

2023 年 07 月

第一部分 协议书

项目名称： 龙华新城核心地区 20-02-02 地块规划学校

甲方（委托人）：深圳市龙华区建筑工务署

乙方（代建人）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招投标管理条例》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

（一）项目名称：龙华新城核心地区 20-02-02 地块规划学校

（二）项目总投资：暂定 28457.01 万元（最终以政府相关部门实际批复为准）

（三）建设地点：深圳市龙华区

（四）建设规模：龙华新城核心地区 20-02-02 地块规划学校：于 2022 年 12 月立项，总投资匡算 28457.01 万元，其中建安工程费 23401.29 万元。项目位于民治街道民塘路以东、玉龙路以南、深远南路以西、民丰路以北，用地面积约 16162 平方米，拟建设一所 36 班/1680 学位九年一贯制学校，总建筑面积 40532 平方米。（最终以政府相关部门实际批复为准）。

（五）建设内容（包括但不限于）：本工程项目实行全过程代建，从项目立项开始，直至缺陷责任期结束，由代建单位承担全过程项目建设管理工作，委托单位实行全过程监督。（具体以发包人确认的设计文件为准）等。

（六）代建服务内容及主要工作：

1、代建服务内容为：代建人根据委托人提出的龙华新城核心地区 20-02-02 地块规划学校工程投资控制、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质量（缺陷）责任期结束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委托人要求承办的其他工作。

2、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及与项目相关的一切对外协调、设计审核及优化、工程变更、分项工程深化设计、施工、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交及项目质量（缺陷）责任期结束前的全部工程建设管理等全部工作,且代建人不能拒绝为完成全部工程而须执行可能遗漏的工作。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、监理、设计、造价咨询、检测、监测、专家或认为需要的其他专业团队等单位或个人，代建人以自己名义与上述单位或个人签订合同；

（5）在项目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、文明施工；

（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、龙华区档案馆及委托人各类相关资料归档的要求，整理并分别完整移交档案馆和委托人，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）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作；

（12）代建人在责任期内，出现工程质量、施工安全事故的，事故调查正式完成后，代建人应承担建设单位全部应承担的法律及其他责任；

（13）负责项目全过程投资控制，结算金额不超对应批复概算列项的金额；

（14）工程材料设备档次及质量应不低于委托人材料设备品牌库或其他需求文件的要求；

（15）项目向委托人进行移交的前提条件：项目完工、竣工验收合格；

（七）建设标准：按照国家、广东省、深圳市相关法律法规、规章、标准、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，质量要求合格。

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）。另（一）和（二）委托人未完成的部分工作，自合同签订后，由代建人继续完成，相关费用已包含在合同价中。

（一）项目策划、决策

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、报审、跟踪并获得相关机构的正式批复。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

1、负责建设范围内现状建筑物和构筑物的拆除工作及相关拆迁纠纷的处理（已委托街道办办理的除外）。

2、负责组织本项目勘察、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。

3、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（如有）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（水电、园林、绿化和市政）等相关的审查、报批、报建手续，涉及砍伐、迁移现状树木时，须进行充分论证及必要的公示工作（如有）。

（三）项目实施准备阶段

1、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

2、负责组织勘察、设计、造价、咨询、施工、监理及材料设备采购等招标工作（委托人已经完成的除外）；负责落实选择高水准的服务单位和高质量的设计方案。

3、负责组织有关项目建设合同的洽谈与签订工作，对工程建设实行全过程管理。

4、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

1、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

2、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

3、负责代建合同期内的设计质量、工程质量、安全、进度及投资管理。

4、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，交由委托人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，委托人根据项目建设进度审批后报至区财政部门拨付工程款等建设资金。

如因委托人或区财政部门或上级政府主管部门审批原因导致建设资金延期支付，延期在三个月以内的，委托人不承担任何违约责任，代建人不得以此为理由申请工期顺延；延期超过三个月的，代建人可以此为理由申请工期顺延，但委托人不承担其他违约责任。

5、负责代建期内施工用地的使用、安全等管理。

6、协助委托人组织工程中间验收。

7、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、政府审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。若出现经委托人确认的设计变更，由代建人根据授权委托直接向审计部门申报现场核查及审计备案。

8、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

1、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，协助委托人组织工程竣工验收。

2、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

3、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

4、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

5、负责项目竣工验收移交后至保修期内的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法

律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

6、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

按国家相关规定缴纳质监、墙体保证金、项目面积测量测绘费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用（如有），费用计入建设资金；代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）计入建设资金。

（八）其他工作

1、根据委托人要求承办下列事项，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等（如有）；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作（如有）；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等；

（5）代建人应按委托人各类现行履约评价细则对其合同单位进行履约评价，并将评价结果定期按要求报送委托人备案。

2、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

3、负责处理代建过程中产生的所有纠纷，并参与诉讼、仲裁程序。

4、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建工作条件

（一）具有独立法人资格；

（二）具有与项目相适应的管理能力和技术力量；

（三）具有同类工程建设管理经验；

（四）具有与项目相适应的资金实力；

（五）有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录；

（六）代建单位与委托单位应无隶属关系和其他利益关系。根据不同项目情况，由委托单位会同区有关行政主管部门研究确定代建单位的竞争资格条件；

（七）相关法律法规规定的其他条件。

四、代建项目管理目标

代建人应按合同要求对项目施工、监理、重要设备材料采购（不含专业设备）、造价咨询等专业工作单位在项目前期阶段、设计阶段、工程实施阶段、项目总体竣工验收、交付、工程质保期等各个阶段进行有效管理，完成项目的投资、进度、质量、职业健康安全、环境、采购、合同、信息、沟通管理等工作内容，完成委托人批准的各项项目管理目标。

（一）工期管理目标

工期从代建合同签订之日开启，直至质量（缺陷）责任期结束，最终以委托人确定的时间为准。代建人应在合同签订后20日历天内，根据项目进度及实际情况制定项目总控计划报委托人审批。保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的该工程的合理使用年限，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：路基开挖、基础工程完成、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

计划开始日期：暂定 2023 年 07 月（实际以甲方通知为准）

计划完成日期：暂定 2025 年 12 月

缺陷责任期：工程竣工验收合格之日起满两年

（二）项目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的工作必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件及深圳市龙华区建筑工务署制度文件等的规定。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。

鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及省市相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标或其他委托的方式选择总包以及其他专业工作单位。代建人或其关联企业不得参与本项目的勘察、设计、监理、施工、材料供应等事务。在委托单位的指导监督下，代建单位按照国家、省、市、区的相关法律法规，对建设项目的施工、监理、材料设备及勘察、设计等与工程建设有关的服务实行招标采购。招投标全过程应按照区政府投资项目的相关规定纳入区政府监管，招标方案相关合同签订应取得委托单位的审核认可。

招标相关费用单独计取并以总概算批复为限。招标方案需提前报委托人审核确认，招标文件中须规定投标报价上限，并在招标前应将招标文件报送区住建局备案，并抄报委托人，招标完成后将招标全过程资料（招标文件、招标方案、中标通知书等）提交至委托人存档。

（三）项目建设安全管理目标

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发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

（四）项目建设质量管理目标

按照国家、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。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。

（五）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。

如项目审定的本工程决算价超过本项目概算总价款时，以批复的本项目概算总价款作为本项目最终工程决算总价款，且超出部分的价款全部由代建人自行承担，但通用合同条款第七十六条约定的情况除外。

最终结算价格以发包人委托第三方机构审定并经发包人确认的结果为准，项目按规定须提交龙华区财政投资评审中心评审的，则最终结算价以龙华区财政投资评审中心评审结论为准（若项目按规定须提交政府审计部门审计的，则最终结算价以政府审计部门审计结果为准），且不得超过经批复的项目总概算中的相应费用。

（六）环保管理目标

达到**绿色建筑国家二星级及以上**标准。优先使用绿色再生建材产品，达到国家海绵城市建设相关要求。

（七）反腐保廉目标

严格遵守国家和省区市有关反腐保廉规定。

（八）智慧工地管理目标

按《深圳建设工程安全文明施工标准》（SJG-46-2018）实施智慧工地系统（包括质量安全信息化监管、质量安全智能监管、视频监控、实名制管理、危险源监测、人员定位系统）。

五、签约合同价

本项目合同签约价（暂定价）：人民币大写：贰佰陆拾玖万伍仟玖佰玖拾壹元捌角（¥2695991.80），其中：

（一）代建管理费（暂定）：人民币大写 **贰佰陆拾玖万伍仟玖佰玖拾壹元捌角（¥ 2695991.80 ）**；

（二）奖励金：人民币大写___/__ 万元（¥ ___/___）原则上不超过代建管理费的10%；

（三）资金补贴：人民币大写___/___ 万元（¥ ___/___）。

六、合同文件组成

1. 本合同签订后，双方认可的补充协议；

2. 协议书；

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. 招标文件及补遗

9. 投标文件

10.描述代建项目的技术性文件；

11.国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；

12.工程质量保修书；

13.双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或双方确认的会议纪要

14.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。

七、其它

1 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。

2.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。

3.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。

4. 本合同经双方法定代表人或其委托代理人签名并加盖公章后生效。

5.本合同正本一式 贰 份、副本一式 捌 份，均具有同等法律效力，当正本与副本内容不一致时，以正本为准。甲方执正本 壹 份、副本 肆 份，乙方执正本 壹 份、副本 肆 份。

甲方（盖章）：深圳市龙华区建筑工务署

法定代表人或其委托代理人（签名）：

统一社会信用代码：

地　址：深圳市龙华区梅龙大道2283号清湖行政服务中心3栋4楼

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电　话：

传　真：

电子信箱：

开户银行：

账　号：

乙方（盖章）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

法定代表人或其委托代理人（签名）：

统一社会信用代码：91440300574793409E

地　址：深圳市南山区华润置地大厦B座21楼

邮政编码：518000

法定代表人：蒋慕川

法定代表人联系方式（务必填写用以发送履约评价结果）：18617115752

委托代理人：

电　话：

传　真：

电子信箱：

开户银行：建行深圳分行营业部

账　号：44250100003400003179-0001

合同签订时间：2023年8月1日

⑮光明区建设科技十大示范项文明创建十佳工地-深圳市光明区住房和建设局（2025年）



GMGCSG-2021-01

工程编号：_____

合同编号：光建综合[2023]10 号

深圳市光明区建设工程
施工单价合同
（适用于招标工程固定单价施工合同）

工程名称：科学城体育中心项目设计优化、采购、施工总承包、场馆运营（EPCO）

工程地点：深圳市光明区

发 包 人：深圳市光明区建筑工务署

深圳市光明区文化广电旅游体育局

承 包 人：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

中建一局集团华南建设有限公司

华润文化体育发展有限公司

中国建筑一局（集团）有限公司

2021 年版

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：深圳市光明区建筑工务署

深圳市光明区文化广电旅游体育局

承包人（全称）：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司（联合体牵头人）

中建一局集团华南建设有限公司（联合体成员一）

华润文化体育发展有限公司（联合体成员二）

中国建筑一局（集团）有限公司（联合体成员三）

项目经理姓名：刘晨 资格等级：一级注册建造师 证书号码：京 1112017201850920

本工程于 2023 年 8 月 1 日公开招标，确定由承包人承建。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程建设施工事项协调一致，订立本协议。

一、工程概况

工程名称：科学城体育中心项目设计优化、采购、施工总承包、场馆运营（EPCO）

工程地点：深圳市光明区

工程内容：本项目位于新湖街道科学大道（规划路）与硕泰路（规划路）交叉口东北侧，总用地面积为 52480.8 ㎡，总建筑面积 115257 ㎡，主要包括体育馆、综合馆、训练基地配套用房、体育配套附属设施、架空层及连廊、地下停车设施及设备用房、室外工程和其他配套工程等。计划总投资 151895.82 万元，其中建安工程费为 133636.57 万元。

结构形式：/

层 / 幢：/

建筑面积：/平方米

工程立项批准文号：深光发改〔2022〕405 号

资金来源：政府 100%

二、工程承包范围（可依设计文件列明项目所需施工内容）

包括但不限于：负责协助建设单位办理相关前期手续、负责设计优化、采购、施工（包括但不限于地基与基础工程、主体结构工程、建筑智能化、精装修、室外景观、管线迁改、电力迁改、红线外水电气通信等管线接驳、实体检测等）、负责竣工验收、交付、结决算审计、保修、工程档案移交、运营；负责红线内管线 CCTV 和移交水务等全部工作。本项目为交钥匙工程，即项目交付后即可直接投入运营使用，本项目涉及的文体设施以及相关配套设施均由中标人采购并施工完成。最终工程内容以发改部门批复概算、工程招标图纸、工程量清单及合同条款为准，承包人不能拒绝执

行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。发包人保留调整发包范围的权利，承包人不得提出异议。

中标人必须按照国家、地方法律法规和政策的要求依法开展项目运营管理，体现文体设施的公益性，不得改变原设计功能，保证场馆及设施设备的完好和功能有效发挥。具体要求另行在合同约定。运营范围包括体育馆、综合馆、体育配套附属设施、停车设施及设备用房等，不含运动员公寓及配套餐厅。

（1）房屋建筑、装饰、安装工程：（可在□内打√、选填相应工程量，表中所列参考选项为项目主要承包内容，实际可依设计工程规模、项目特征等补充、扩展）

■土石方工程	■土方：_____ m^3 ■石方：_____ m^3 ■运距：_____ km	**■门窗工程**	■门窗面积：_____m^2
■边坡与基坑支护工程	□边坡长度：_____ m □边坡高度：_____ m ■基坑周长：_____ m ■基坑深度：_____ m	**■建筑智能工程**	■综合布线系统 ■信息网络系统 ■其他配套硬件、软件工程
■地基与基础工程	■桩基类型： 桩径/数量：_____mm/____根 设计桩长：_____ m ■其他基础形式：筏板基础	**■通风空调工程**	■使用面积：_____m^2 ■冷负荷：_____RT（冷吨）
■主体结构工程	■钢筋混凝土 □砌体 □钢结构 □网架 □索膜结构	**■景观绿化工程**	■面积：_____ m^2
■装饰、装修及幕墙工程	■装修面积：_____ m^2 ■幕墙：_____ m^2	**■电梯工程**	■升降电梯：____ 部 □自动扶梯：_____部
■屋面与防水工程	■屋面构造层面积：_____ m^2 ■防水层面积：_____m^2	**■消防工程**	■消防水系统 ■消防电系统
■给排水工程	■室内给、排水系统 ■室外给、排水管网	**■燃气工程**	□户数：_____ 户 ■管长：_____ m
■电气工程	■强电系统 ■弱电系统	**■其他房建及配套工程**	■高低压配电、外线电缆工程 ■其他：
■建筑节能	■屋面节能工程 ■外墙节能工程 ■机电设备节能工程	**■其他通用安装工程**	□

	■其他节能配套设施工程		

（2）市政公用及配套专业工程：（可在□内打√、选填相应工程量，表中所列参考选项为项目主要承包内容，实际可依设计工程规模、项目特征等补充、扩展）

□七通一平工程	□ 面积：_____万 m^2	**□海绵城市工程**	□面积：_____ 万 m^2
□挡墙护坡工程	□厚×高：____ m×____m 总长：_____m	**□燃气工程**	□最大管径：DN _____mm 总长：_____ m
□软基处理工程	□ 面积：_____万 m^2	**□地下综合管廊工程**	□矩形断面 总宽×高： m×___m 舱数：_____舱 总长：_____m □其他断面形式：
□道路工程	□沥青混凝土路面 □水泥混凝土路面 □宽：_____m 总长：_____m	**□路灯工程**	□ _____座
□桥梁工程	□最大单跨跨度：_____m 桥宽：_____m 总长：_____m	**□交通设施工程**	□交通监控、收费综合系统工程 □交通安全设施工程
□隧道工程	□洞宽×高：___ m×___m 总长：_____m	**□通信管道工程**	总长：_____m
□给水管道工程	□最大管径：DN_____mm 总长：_____m	**□电力管道工程**	总长：_____m
□排水管道工程	□雨水管： 最大管径：d_____mm 总长：_____m□ 污水管： 最大管径：d_____mm 总长：_____m	**□生活垃圾处理工程**	□填埋处理规模：_____t/d □焚烧处理规模：_____t/d
□渠涵工程	结构形式： □钢筋混凝土 □砌体 □宽×高：____ m×____m 总长：_____m	**□园林绿化工程**	□面积：_____m^2
□水处理工程	□水厂及配套工程	**□轨道交通工程**	总长：_____km□

	处理规模：_____万 m^3/d □污水处理厂及配套工程 处理规模：_____万 m^3/d □污泥处理厂及配套工程 处理规模：_____ t/ d □除臭工程 处理规模：_____万 m^3/h		车站：_____ 座 □车辆段： □其他辅助设施工程：
□泵站及其他加压构筑物工程	□给水泵站 处理规模：_____万 m^3/d □雨水泵站 处理规模：_____万 m^3/d □污水泵站 处理规模：_____万 m^3/d □其他加压构筑物（高位水池等）公称容积：_____万 m^3	**□其他市政及配套工程**	

（3）其他工程

_____

_____

三、合同工期

开工日期：2023 年 09 月 1 日（以监理人签发的开工令日期为准）

竣工日期：2027 年 08 月 31 日

合同工期总日历天数：1460 日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：达到国家施工验收标准“合格”。

工程创优目标：争创“中国建设工程鲁班奖”、“中国建筑工程钢结构金奖”。

五、合同价款

人民币（大写） 壹拾壹亿陆仟玖佰陆拾万零柒佰贰拾贰元柒角壹分(¥ 1169600722.71 元)；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）叁仟零玖拾肆万零玖佰伍拾壹元叁角陆分 (¥30940951.36 元)；

（2）■工程保险费：（由发包人投保不勾选）

人民币（大写）柒拾肆万零肆佰叁拾贰元捌分（¥740432.08元）；

（3）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）_____/_____（¥_____/_____元）；

（4）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）_____/_____（¥_____/_____元）；

（5）暂列金额：

人民币（大写）陆仟壹佰柒拾万贰仟陆佰柒拾叁元玖分（¥61702673.09元）；

（6）奖励金：

人民币（大写）_____/_____（¥_____/_____元）；

（7）其他：

人民币（大写）_____（¥_____元）。

下浮比例为投标总价的净下浮率，即净下浮率=[1-(投标总价-不可竞争费)/(公示的招标控制价-不可竞争费)]*100%，不可竞争费不下浮（不可竞争费包括暂列金额、安全文明措施费、暂估价、工程保险费、白蚁防治费、余泥渣土弃置费）。本工程净下浮率为：12.06%。合同结算价按发改部门批复概算的总投资扣除建设单位已经委托的合同费用和建设单位的费用做为结算价上限,最终以区财评中心的审定结果为准。

根据发包人确认的最终版施工图依据约定的计价原则计算的施工图造价+（A类）变更签证+合同约定的调差价格。

建安工程费：（1）投标清单项目单价中已有的工程量清单项目单价，按投标的工程量清单项目单价执行；（2）投标清单项目中没有的工程量清单项目，工程量计算规则采用《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）及《深圳市建设工程工程量清单补充计价规范》，计价定额采用施工期间深圳市现行工程计价标准，费率采用《深圳市建设工程计价费率标准》（2018）的推荐费率，信息价采用2023年6月《深圳建设工程价格信息》，苗木价采用2023年第一季度苗木价格。项目若定额无适用项，或无信息价的主材（总价超过20万），按发包人的《光明建筑工务署材料设备询价定价工作指引（试行）的通知》执行。建安费下浮率按中标下浮率执行。最终以区财评中心的审定结果为准。

工程保险费：结算时凭保险合同及发票计取，费用不超过概算批复的保险费。如概算批复未单列项，则以建安费为基数、费率按0.6‰计算的工程保险费为最高限价。最终以区财评中心的审定结果为准。

白蚁防治费：白蚁防治费按3元/平方米计取，面积以概算批复的建筑面积为准，结算价不超过概算批复的费用。如概算批复未单列项，则按3元/平方米乘以概算批复的建筑面积计算，再按投标下浮率下浮包干计取。最终以区财评中心的审定结果为准。

在施工图完成及取得概算批复后，承包人不得降低项目的建设标准和改变项目的使用功能。如

发包人在取得概算批复后提出建设标准或项目功能的变更，承包人需无条件执行。

因设计单位原因导致的变更以及建设单位和使用单位提出的变更从建安费或预备费中列支，EPC0最终结算费用不超过发改部门批复概算总投资扣除建设单位已经委托的合同费用和建设单位的费用。

运营期内，在满足政府公益性要求的前提下，承包人依法获取经营性收入，承担运营成本、自负盈亏。

最终结算价格以相关机构审定（审核）结论为准。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

1.合同协议书及双方签认的补充协议；

2.中标通知书（详见附件1）；

3.投标函及其附件（含承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人书面同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等，如果有）；

4.招标文件中的投标报价规定；

5.补充合同条款；

6.专用合同条款及其附件（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；

7.通用合同条款；

8.技术标准和规范（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；

9.图纸（含招标文件补遗书中与此有关的部分，如果有）；

10.标价的工程量清单；

11.工程质量保修书；

12. 发包人和承包人双方签认的有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以双方协商一致且最新签署的为准。专用条款及其附件、补充条款及其附件（如果有）须经合同当事人签字或盖章。

七、词语含义

本协议中有关词语含义与《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

八、双方承诺

1、承包人向发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

2、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

九、合同份数

本合同一式 17 份，正本 2 份，发包人 1 份，承包人 1 份，副本 15 份，发包人 12 份，承包人 3 份。

十、合同生效

合同订立时间：2023 年 9 月 8 日

合同订立地点：深圳市光明区

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章或合同专用章后生效。

发　包　人：（盖章）深圳市光明区建筑工务署

住　　所：光明区华夏二路商会大厦

法定代表人：

委托代理人：

电　　话：

传　　真：

开 户 银 行：

账　　号：

邮 政 编 码：

发　包　人：（盖章）深圳市光明区文化广电旅游体育局

住　　所：深圳市光明区玉塘街道同仁路科润大厦 A 座 15 楼

法定代表人：包小红

委托代理人：

电　　话：0755-23199693

传　　真：

开 户 银 行：

账　　号：

邮 政 编 码：518000

承　包　人：（盖章）华润置地城市运营管理(深圳)有限公司

住　　所：深圳市南山区粤海街道大冲社区华润置地大厦 B 座 21 楼

法定代表人：

委托代理人：

电　　话：0755-22315674

传　　真：0755-86538040

开 户 银 行：中国建设银行股份有限公司深圳市分行

账　　号：44250100003400003179

邮 政 编 码：518057

承　包　人：（盖章）中建一局集团华南建设有限公司

住　　所：深圳市光明区凤凰街道东坑社区科能路中集低轨卫星物联网产业园 A 座 2201-1

法定代表人：

委托代理人：

电　　话：0755-82180817

传　　真：0755-82180817

开 户 银 行：交通银行北京阜外支行

账　　号：031120201101000

邮 政 编 码：518107

承　包　人 3：（盖章）华润文化体育发展有限公司

住　　所：深圳市南山区粤海街道滨海大道 3001 号深圳湾体育中心体育场二楼

法定代表人：

委托代理人：

电　　话：0755-86300717

传　　真：0755-86308899

承　包　人 4：（盖章）中国建筑一局（集团）有限公司

住　　所：北京市丰台区西四环南路 52 号

法定代表人：

委托代理人：

电　　话：010-83982099

传　　真：010-83982161

⑯广东省建设工程施工质量评价优良等级-广东省建筑业协会

查询网址：*http://www.gdcia.org/news/show/16526.aspx*



首页 协会概况 协会工作 新闻公告 分会机构 政策法规 会员之家 相关下载 广州市办理建筑许可 联系我们

政策文件 | 政策解读 | 工作动态

新闻公告

- 通知公告
- 协会动态
- 行业动态
- 关联协会
- 各地协会动态

当前位置： 首页 > 新闻公告 > 通知公告

广东省建筑业协会关于**2024-2025**年度广东省建设工程施工质量评价结果（第一批）公布的通知

发布日期：2025-07-28

粤建协〔2025〕77号

各地级以上市建筑业协会（联合会），各有关单位：

为坚持“百年大计，质量第一”的方针，推动质量强国建设，弘扬工匠精神，促进我省建筑业的科技进步和绿色发展，不断提高我省建设工程质量管理水平，根据《广东省建筑业协会关于印发<广东省建设工程施工质量评价办法（试行）>的通知》（粤建协〔2025〕39号）规定，我协会组织开展了2024-2025年度第一批次广东省建设工程施工质量评价活动。

经项目单位自愿申请、推荐单位推荐、现场复查、会评会审定及结果公示等程序，“天河区天河科技园高唐新建区AT0305147地块二”等132项工程在广东省建设工程施工质量评价活动中，施工质量评价为优良等级水平，现予以公布（名单见附件）。

希望我省建筑业企业抓好工程质量多发问题治理，深入推进质量强省、质量强企工作，推动企业树立精品意识，各市建筑业协会和施工企业积极组织开展观摩学习活动，推广创建优质工程经验，创出更多的精品工程，进一步推动我省建设行业高质量发展。

附件：2024-2025年度广东省建设工程施工质量评价优良等级项目名单（第一批）

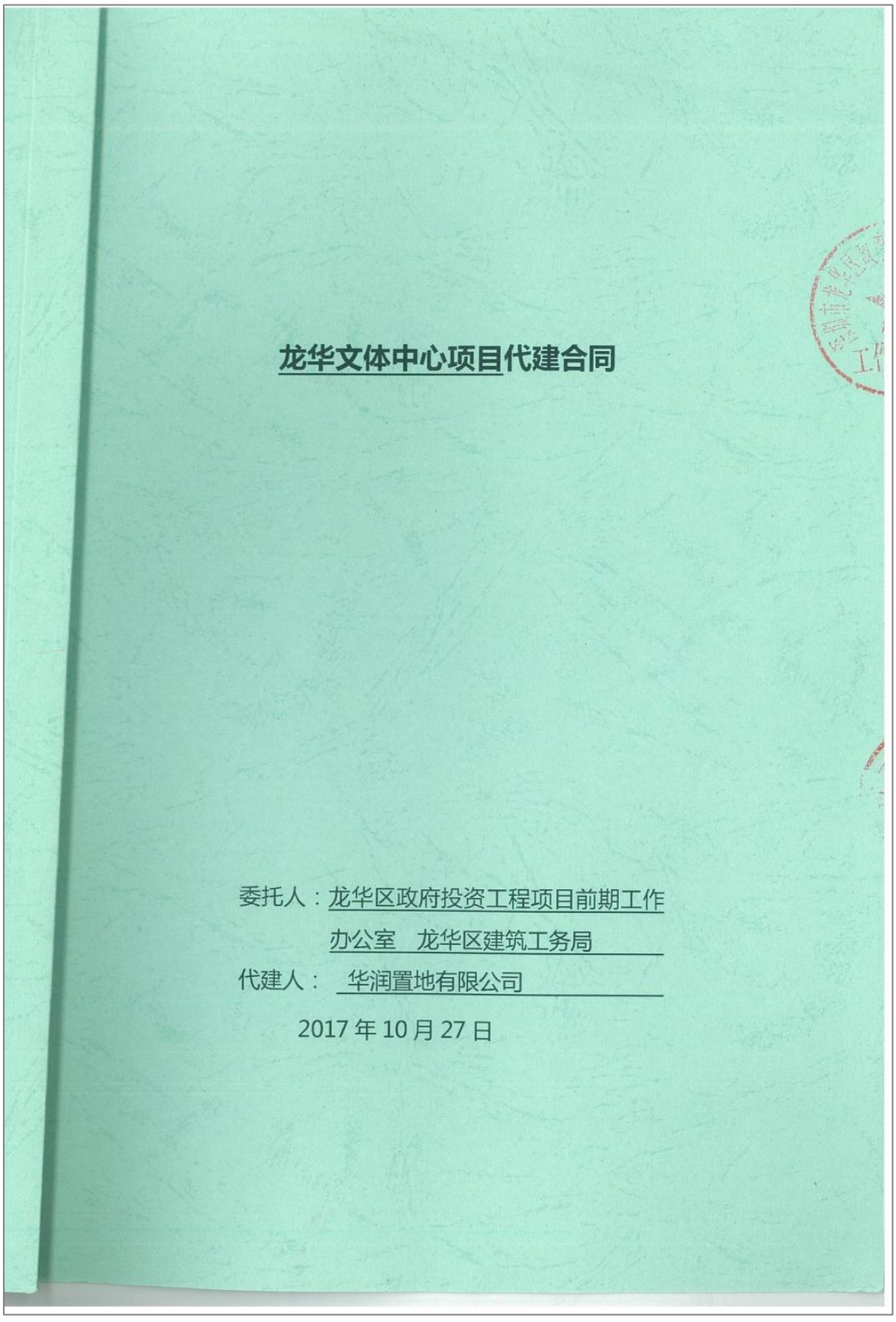
广东省建筑业协会

2025年7月27日

附件：2024-2025年度广东省建设工程施工质量评价优良等级项目名单（第一批）.doc

序号	工程名称	承建单位	建造师（项目经理）姓名	参建单位	监理单位	项目总监姓名
37	龙华文体中心施工总承包工程	中建三局第二建设工程有限责任公司	汪波	深圳市科工建设有限公司、中建海峡建设发展有限公司、广东省工业设备安装有限公司	浙江江南工程管理股份有限公司	邢邦宝
38	华大基因中心	中国建筑第四工程局有限公司	王书兵	中建四局安装工程有限公司、中建四局第一建设有限公司、深圳远鹏装饰集团有限公司、深圳市三鑫科技发展有限公司	深圳市建星项目管理顾问有限公司	朱昌华
39	前海嘉里商务中心项目（宗地T102-0260）总承包工程—二标段（酒店）	中国建筑第五工程局有限公司	吴和坤	上海市基础工程集团有限公司、广州江河幕墙系统工程有限公司、江苏省工业设备安装集团有限公司	深圳华西建设工程管理有限公司	梁玉家
40	深圳市第十四高级中学	中建五局第三建设有限公司	甘硕	/	浙江江南工程管理股份有限公司	桑文国
41	深圳市急救血液信息三中心公共卫生服务综合楼项目施工总承包	中国建筑第八工程局有限公司	郭福良	/	浙江江南工程管理股份有限公司	陆东伟
42	沙井水质净化厂三期工程	中交第一航务工程局有限公司	张明日	/	深圳市深水水务咨询有限公司	杜喜讯
43	深圳市平湖医院医技、门诊、急诊、后勤保障用房、行政办公、院内生活、科研教学保健楼项目	中铁二局集团有限公司	钟锋	深圳中铁二局工程有限公司、中铁建工集团有限公司	深圳市龙城建设监理有限公司	李文刚
44	鹏鼎时代大厦项目总承包工程	江苏省华建建设股份有限公司	丁佩	中建一局集团建设发展有限公司、泰兴一建建设集团有限公司、中建电子信息技术有限公司	深圳华西建设工程管理有限公司	王会兵
45	宝锦华庭1、2栋	江苏省华建建设股份有限公司	孙林元	江苏扬建集团有限公司	深圳市中侨物业工程监理有限公司	何顾群
46	宝湾大厦	陕西建工集团股份有限公司	张玉峰	陕西建工第五建设集团有限公司	深圳市合创建设工程顾问有限公司	姜奇

龙华文体中心项目代建合同关键页



龙华文体中心项目代建合同

委托人：龙华区政府投资工程项目前期工作办公室　龙华区建筑工务局

代建人：　华润置地有限公司

2017 年 10 月 27 日

建设项目代建合同协议书

项目名称：龙华文体中心项目

项目委托人：龙华区政府投资工程项目前期工作办公室　龙华区建筑工务局

项目代建人：华润置地有限公司

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：龙华文体中心项目

2. 项目总投资：暂定 73169 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 73169 万元，具体以区发改局下达的资金计划及概算批复为准。

5. 建设内容：龙华文体中心项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的龙华文体中心项目投资控制、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（委托人已经完成的除外）。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（含主体施工及精装修、室外景观、10kv 外线）、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作。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）对招标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（含主体工程、二次装修、景观工程）、监理、造价咨询、检测、监测、专家或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、文明施工；

（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）负责规划验收及其他各项工程验收，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、区档案馆及委托人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委托人，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）负责本项目与政府审计部门的结（决）算审计工作。

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（以下简称“专业工作单位”）并与专业工作单位签订合同，进行本项目的施工、监理、造价咨询管理工作。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作。

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、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

人审核后，按月向委托人报送工程进度和资金使用情况，由区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款等建设资金。建设资金拨付至委托人后，由委托人向代建人拨付，再由代建人向专业工作单位支付。

代建人不代垫任何建设资金，如因委托人或区财政部门或上级政府主管单位的审批原因导致建设资金延期支付，代建人不承担工期延误的违约责任，且项目总工期相应顺延。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计机关等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工决算报告，报委托人及政府审计部门完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后至保修期内的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应保修管理责任。

21、配合政府审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料并以委托人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税及代建过程中签署合同产生的印花税等有关费用，费用计入建设资金，由委托人承担。（代建人自行承担的税费除外）

代建人因收取和拨付建设资金而产生的额外税收负担（如有）计入建设资金。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

（2）对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

（3）向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

（4）为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等；

（5）将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

（6）代建人需根据龙华区政府投资项目管理节点，在概算批复后接受龙华区建筑工务局的管理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系政府投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应负担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。

代建人已熟知有关政府投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

龙华文体中心总工期暂定不超过 1095 日历天。代建服务工作从签订代建合同之日起，至项目交付完成之日止，最终以委托人确定的时间为准。代建人应在合同签订后 15 日历天内，根据项目进度及实际情况制定项目总控计划报委托人审批，保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为永久保修，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目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。代建人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及广东省相关规定允许代建人自行选择专业工作单位外，代建人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择总包以及其他专业工作单位。

3、项目建设安全管理目标

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，不发生业主责任安全生产事故，力争不发生一次重伤 2 人以上安全生产事故，无死亡事故。

代建人对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。

代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4、项目建设质量管理目标

建立健全质量管理体系和岗位责任制，强化程序管理和实施精细化管理，全过程加

强质量控制，确保所有分项工程评分 90 分以上，项目竣工验收综合评分 90 分以上，杜绝一般质量事故及以上事故发生，争创国家优质工程。

为保证质量管理目标的实现，委托人将监督代建人建立健全的监督体系对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。但通用合同条款第六十八条、六十九条约定的情况除外。

6、绿色建筑及海绵城市管理目标

达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》铂金级标准，优先使用绿色再生建材产品。达到国家海绵城市建设相关要求。

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。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：贰仟壹佰玖拾伍万零柒佰元整人民币，（小写）¥：2195.07 万元。

代建管理费最终根据《龙华区政府投资项目代建管理办法》（正式生效后）规定的程序审定的计算方式进行核算。

若工程竣工结算总价款超过代建内容建设工程概算的，超出部分不计代建管理费。

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. 双方确认的会议纪要；

3. 委托代建协议书；

4. 合同补充条款；

5. 专用合同条款；

6. 通用合同条款；

7. 建设监管方案；

8. 中标通知书；

9. 描述代建项目的技术性文件；

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、委托人通过招标确定的预选单位，代建人可以自行选择使用。

十、为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。

十一、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）深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室

法定代表人或授权委托人（签字）：李家康

地址：

电话：

委托人：（签章）龙华区建筑工务局

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：

电话：

代建人：（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址： 深圳市南山区大冲一路 18 号华润置地大厦 E 座 3 楼

电话： 18312490316

本合同签于 年 月 日

授权委托书

华润置地
品质给城市更多改变

项目授权委托书

华润置地有限公司为《龙华区综合医院项目、简上体育综合体项目、龙华文体中心项目代建（二次）》中标人，根据代建合同协议书第十条：“为达到项目的目标，代建人可成立专门的项目公司或委托其全资子公司进行项目管理、资金收支等工作。”为加快推进相关项目的建设、简化管理流程、保证项目工期，特授权本公司境内全资子公司“华润（深圳）有限公司”对龙华区综合医院项目、简上体育综合体项目、龙华文体中心项目进行项目管理、资金支付工作。

本次授权期限为 2017 年 11 月 9 日起，至龙华区综合医院项目、简上体育综合体项目、龙华文体中心项目完成委托工作内全部工作并移交委托人止，被授权人无转委托权。

华润置地有限公司

二〇一七年十一月九日

深圳市龙华区建筑工务局会议纪要

深龙华建工会纪〔2018〕12号

深圳市龙华区建筑工务局办公室　　2018年4月18日

龙华区建筑工务局代建项目有关问题协调会会议纪要

2018年4月3日，受龙华区建筑工务局局长陈彤同志委托，总工程师陈可馨同志在清湖行政服务中心3栋412会议室，主持召开代建项目有关问题协调会。纪要如下：

会议同意，由华润置地集团出具授权书，授权华润深圳公司进行项目管理工作；请房建工程一部协调区前期办，对龙华区综合医院、简上体育综合体、龙华文体中心三个代建项目共同出具说明函，华润深圳公司凭授权书及说明函到区住建部门办理报建手续。

其他参会人员：区财政局古国俊，住房和建设局胡海霞，前期办代海鹏，建筑工务局徐俊、吴小霞、蔡益通、杨嘉馨；华润（集团）有限公司龚守同、金光研、蒋群。

抄送：水生同志，区纪委（监察局）派驻第二纪检监察工作组。

深圳市龙华区建筑工务局办公室　　2018 年 4 月 18 日印发

拟稿人：王睿

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





（3）表扬信、感谢信

①深圳机场南片区公共景观绿化提升工程项目感谢信

深圳市机场股份有限公司飞行区管理部文件

深机股飞〔2021〕179号

感谢信

华润（深圳）有限公司：

受深圳市机场（集团）有限公司委托，贵司承担了深圳机场站坪区域员工共享休息室“坪安舱”的代建任务。分布在深圳机场机坪各个区域的14间坪安舱近日正式启用，面向机场及各航司员工开放，机坪户外作业员工的工作环境和休息体验得到全面提升。

该项目是深圳机场集团在党史学习教育中结合“我为群众办实事”实践活动，针对员工“急、难、愁、盼”事项，制定“办实事”民生项目清单实施的改善项目之一。也是深圳机场集团围绕践行“同一个空港、同一个梦想”理念，服务空港各单位员工的实践案例。

“坪安舱”外观引入机舱设计概念，与机坪环境完美融合。

整体框架一体成型，采用装配式结构，可根据使用需求灵活调换放置位置。舱体兼具避雷、防风、防雨功能，隔热、隔音效果良好。

贵司在飞行区“坪安舱”项目建设中，项目部覃承禹、徐超、张洁、辛宇、朱家清、王光耀、谢梦华等带领的设计、监理、施工团队攻坚克难、全力以赴打造精品，充分体现了贵司作为央企的使命感和责任感，建造出体现现代、时尚特色的精品工程，“坪安舱”建成后受到员工的欢迎并赢得各方赞誉。

在此，特向贵司及所属的设计、施工、监理团队表示衷心的感谢！

深圳市机场股份有限公司

飞行区管理部

2021年12月18日

深圳市机场股份有限公司飞行区管理部　　2021年12月18日印发

股权关系

企查查

查询网址：

https://graph.qcc.com/web/charts/equity-chart?keyNo=0fe2842331b7ab8bd684e7fc605d733e&name=%E5%8D%8E%E6%B6%A6%E7%BD%AE%E5%9C%B0%E5%9F%8E%E5%B8%82%E8%BF%90%E8%90%A5%E7%AE%A1%E7%90%86%EF%BC%88%E6%B7%B1%E5%9C%B3%EF%BC%89%E6%9C%89%E9%99%90%E5%85%AC%E5%8F%B8&operId=pr8709b132290fd3b199c072b5d5dfc1&operName=%E6%9D%8E%E5%B7%8D





②宝龙新能源产业基地公共空间品质建设工程感谢信（2022 年）、宝龙新能源产业基地公共空间品质建设工程表扬信（2023 年）

深圳市龙岗区宝龙街道办事处

感谢信

华润置地城市运营管理(深圳)有限公司:

由贵司代建的宝龙新能源产业基地公共空间品质建设工程是宝龙街道的高标准的品质提升项目，项目定位是打造集创新交往、生活配套、休闲娱乐于一体的公共空间--公园里的生态科技城、充满活力的人才客厅、网红打卡的风尚地标，对提升片区营商环境、促进宝龙片区招商引资、吸引人才、留住人才、重塑宝龙新能源产业基地形象具有积极促进作用。

该项目已申报为龙岗区重点项目，区领导高度重视并要求加快推进。在项目前期阶段，贵司项目团队积极与我街道交流沟通、齐心协力、加班奋战，克服种种困难。最终在多方努力下一个月即完成可研、概算申报及批复，即将实现年前开工的既定目标。

鉴于此，我街道对贵司派驻本项目的精干项目管理团队表示感谢！希望贵司不骄不躁，继续奋斗，为如期完成宝龙新能源产业基地公共空间品质建设工程及宝龙新能源产业基地展示服务中心及公园项目的各项建设任务不懈努力！

深圳市龙岗区宝龙街道办事处

2022 年 12 月 20 日

深圳市龙岗区宝龙街道办事处

表扬信

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司:

由贵司代建的宝龙新能源产业基地公共空间品质建设工程被列为龙岗区重点项目，同时作为宝龙街道高标准品质提升项目。项目现已完成2023年度建设目标，呈现出高品质效果。

贵司团队在建设期间对本项目高度重视，与我街道充分沟通，精心制定施工方案。在面对施工现场点多面广、交通疏解难、与众多企业沟通难等诸多不利因素时，项目组积极协调各方、组织分配劳务资源、尽快解决施工难点，充分体现出央企攻坚克难的精神。

在此，我街道对贵司派驻精干项目管理团队提出表扬！希望贵司2024年再接再励，如期完成宝龙新能源产业基地公共空间品质建设工程项目的各项建设任务，为宝龙新能源产业基地焕新颜做出新的贡献。

深圳市龙岗区宝龙街道办事处

2023年12月28日

③大沙河中下游段综合治理工程（二期）（快速发包）（二次）表扬信

深圳市南山区水务局

表扬信

华润置地城市运营管理(深圳)有限公司:

贵司代建我局“大沙河中下游段综合治理工程(二期)”项目，该项目是我局治水提质重点工程，对大沙河生态景观长廊水环境提升具有重要意义。

2023年项目在面临全面完工的进度压力下，贵司积极整合各方资源、攻坚克难。项目推进取得显著成绩：1#调蓄池顺利竣工并交付、4#池、5#池、2-1#池主池全部完工，项目整体安全、质量可控，各标段结算推进顺利。

贵司以**潘晓伟、张帆**为代表的领导班子，亲临项目现场指导工作，协调各方资源，保证了项目的有效推进。贵司派驻项目团队**张军、艾云浪、罗渊捷、赖潮榕**等同志，在任职期间勤勉尽责、迎难而上，带领项目参建单位攻坚克难推进项目建设。

在此，就贵司项目团队在项目实施过程的辛勤付出以及取得的显著成绩致以诚挚的感谢！望项目团队再接再厉，力保2024年项目全面交付使用。

深圳市南山区水务局

2023年12月25日

④深圳河干流北岸碧道工程（示范段）项目表扬信

福田区水务综合事务中心

表扬信

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司：

你司承接的深圳河干流北岸碧道工程（示范段）（下简称“深圳河碧道”）是广东省万里碧道建设试点工作的重要组成部分，福田区重点建设项目之一。你司中标深圳河碧道项目代建工作以来，项目管理团队认真贯彻落实福田区水务局的工作部署和要求，在项目建设中始终坚持高标准、高质量建设，主动作为、认真负责、攻坚克难、狠抓落实，在福田区多次进行水务工程质量安全评比中名列前茅。项目管理团队积极发挥主观能动性，攻坚克难，基本实现2023年底总体形象进度达到75%的年度目标任务。在此，对你司项目管理团队提出表扬！

希望你司继续发扬担当和实干精神，努力为推动福田建设做出新的更大贡献！

福田区水务综合事务中心

2024年1月3日

⑤深圳大运中心室外景观品质提升工程代建感谢信

深圳市龙岗区文化广电旅游体育局

感 谢 信

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司:

大运中心位于深圳市龙岗区深港国际科教城核心区域,是深圳市市级重点片区，周边集中了大量科教资源、文体资源、商务产业、绿地资源，其中，大运中心室外景观品质提升工程项目、青春湖慢行系统连通及周边场地改造工程项目将大运中心“一场两馆”、大运天地景观空间整体统筹考虑进行高品质建设。

项目建设期间，贵司项目团队成员廖成飞、张磊、顾彤、尹露、范强、陈曼、彭斌鑫、郑佳佳、黄真、奇奕昕、郑忠康、李晶高度重视，面对时间紧、任务重、场地条件复杂、天气多变等诸多客观因素，不畏艰难、团结协作、实干担当、认真负责，配合我局高质、高效推进项目建设，圆满完成了配合大运天地如期开业的重要任务，为大运中心提质增效作出了贡献。在此，我局谨向贵司表示衷心感谢!希望贵司今后一如既往地支持龙岗区的文体设施建设事业!

深圳市龙岗区文化广电旅游体育局

2024年8月16日

⑥深圳国际低碳城区品质提升工程（环坪路、泥墙排路）感谢信

深圳市龙岗区建筑工务署

感谢信

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司：

2023年碳达峰中和论坛暨第十一届国际低碳论坛于2023年11月28日圆满落下帷幕，本届国际低碳论坛采用“1+1+8+N”的形式，举办1场开幕式、1场绿色低碳博览会、8场主题会议及论坛和若干主题活动，近十个国家著名学者参与，围绕推动城市绿色化、数字化、智慧化建设等展开讨论。

为配合低碳论坛筹办需要，贵司在接到深圳国际低碳城城区品质提升工程（环坪路、泥墙排路）、深圳国际低碳城城区品质提升工程（盐龙大道、吉桥路）2个项目的代建工作后，充分彰显央企担当，迅速组织了以廖成飞、李元庆、陈创鑫、顾彤、姚跃生、谢尧群、谭鸿达、杨海飞、张黛妮、唐楠、姜梦等为代表的攻坚团队，用时仅4个月时间，克服施工难度大、工期紧的困难，保障了项目高品质呈现，得到与会各方高度赞扬。在此向贵司致以诚挚的谢意，希望贵司持续为龙岗高质量发展做出新的贡献！

深圳市龙岗区建筑工务署

2023年12月26日

⑦文竹园社区健康服务中心改造等12个项目打包代建表扬信

深圳市南山区建筑工务署

表 扬 信

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司:

2022年贵司中标的文竹园社区健康服务中心等12个项目打包代建以来，贵司项目团队齐心协力，严格把关，高质量高标准推进“社康新韵”整体方案的前期及落地工作，并在日常管理中体现出高度的社会责任心与专业度，这种认真付出，值得我们高度肯定。

在海滨、文竹及西丽门诊的建设中，贵司把履行保障人民健康的社会责任置于首位。为了更迅速、更有效地推进基层医疗服务，为社区居民的健康护航，项目团队不畏建设选址的困难条件，克服了施工过程中遇到的种种挑战。凭借快速的响应和高品质的成果，成功将“社康新韵”从蓝图变为现实。该项目以高标准的建设质量改善了就医环境，让居民在就医过程中感受到更多的尊严、信心和关爱。

在此，我署对贵司及贵司的项目管理团队的辛勤付出表示衷心的感谢和崇高的敬意。希望继续与贵单位携手推进“社康新韵”的建设，为基层医疗夯实基础,努力打造社康升级为南山区的一张健康新名片。

南山区建筑工务署

2023年12月29日

⑧坪山大道中、北段绿化景观工程全过程代建感谢信

深圳市坪山区城市管理和综合执法局

感谢信

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司:

坪山大道是坪山产业发展带，也是坪山区重要的形象景观轴，坪山大道的建设对于坪山的发展有着历史性意义。坪山大道中、北段绿化景观工程自贵司代建以来，项目管理团队通力合作，协调解决管理与技术难题，以良好的服务态度和专业的服务水平，保质保量完成项目建设，完美配合地铁14号线开通任务，体现了央企的担当和作为。

贵司以蒋俊中、李军田为代表的领导班子，亲临现场指导工作坚持高标准、高质量，为项目实现预期景观效果奠定了坚实基础。贵司派驻本项目团队穆小茜、朱仲、李荣辉、陈曼、唐楠、许婉珍、王光耀、黄冬梅、郑忠康等同志，在项目实施过程中不畏艰辛、夜以继日努力付出，特致以最诚挚的感谢！

在此，希望贵司以一流的技术能力和管理优势，继续为坪山提供更多、更好的产品和服务，为深圳建设中国特色社会主义先行示范区贡献坪山力量。

深圳市坪山区城市管理和综合执法局

2023年1月19日

⑨光明科学城体育中心项目感谢信

深圳市光明区建筑工务署

感谢信

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

由贵公司参与建设的科学城体育中心项目作为光明区重点民生工程，是光明区建设世界一流科学城的重要文体设施之一。项目定位既可以承办国际顶级体育运动赛事的体育场馆，也可服务专业运动员一体化的集训基地，更是基于体育核心兼顾观演展示，融合商业、文化、餐饮等多功能运营的开放性休闲体育综合体。

科学城体育中心项目在贵公司团队锲而不舍、精益求精的组织和管理下，克服困难，整合各方资源，有效推进项目报建、设计、施工准备等工作顺利进行，较好地完成了项目集中开工仪式和前期设计管理工作。贵公司团队人员展现出了卓越的专业素养、高效的执行力和强烈的责任心，充分体现了“笃定前行、自强不息”的华润奋斗精神。

在此，我署对贵公司的李军田、潘名松、程建国、许迎年、肖莎、谢梦华、虢佳、张洁等人所组成的项目团队提出表扬，对贵公司在项目建设过程中的大力支持表示由衷的感谢！

展望未来，希望贵公司在科学城体育中心项目的建设上再接再厉，砥砺前行，用专业的技术和担当的精神，将科学城体育中心项目建设成为光明区高品质标杆工程。

深圳市光明区建筑工务署

2024年1月10日

（联系人：梁玮龙；联系电话　88212556）

⑩深圳市东部海堤重建工程（三期）表扬信

深圳市大鹏新区水务局

表扬信

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司:

贵司负责代建的深圳市东部海堤重建工程（三期）是市重大项目和重要的民生工程，该项目的建设对提高新区防洪（潮）能力、提升滨海地区城市品质有重要意义。

自项目开工以来，贵司积极与属地街道、社区联动，携手新区各有关部门克服项目建设过程中的困难，海堤官湖东段、杨梅坑鹿嘴大道段、鹏城东段、东山段等相继建成开放，受到新区居民和广大游客一致好评，高品质、高标准的生态海堤成为新区旅游新名片。高质量海堤充分体现了贵司追求卓越、匠心品质的专业追求，有力彰显了贵司“奉献、创新、坚守、奋斗”的企业精神。在此，对贵司派驻项目的乔亚斌、李作栋、郑毅、杨艳丽、潘尚佐等同志的努力工作提出表扬。

目前，东部海堤重建工程（三期）已进入攻坚阶段，望贵司和项目团队成员再接再厉，高质量完成沙鱼涌段、月亮湾东段等剩余海堤建设任务，加快已建成海堤的验收移交，助力新区高质量发展。

深圳市大鹏新区水务局

2024年1月9日

⑪深圳北站超核绿芯项目建设工程表扬信

深圳市龙华区建筑工务署

表扬信

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司:

贵公司作为我署深圳北站超核绿芯项目建设工程的代建单位，管理团队长期扎根现场，对项目建设主动作为、精心管理、攻坚克难，全力推进项目进度。

在时间紧、任务重的情况下，贵公司委派项目总龚茂安同志到项目开展管理工作，与团队成员尹南、程璐璐、江星星、陈爽、郑涛、熊怀平、迟安琦、高文华、赵政、朱军、孟珈存等共计10余名全职同志不辞辛苦，全身心投入，始终如一按照区委区政府以及我署要求，高效推进项目前期设计、建筑方案专家评审、规划许可及施工许可手续办理，质量安全监督、轨道保护区安全评估、现场开工等一系列工作，建筑方案获得了政府职能部门及行业专家一致高度认可，顺利完成区委区政府交办的本年度工作任务。

鉴此，特向贵公司对深圳北站超核绿芯项目建设的辛勤付出和突出贡献给予高度肯定，希望贵公司及项目团队在今后工作中，继续保持不忘初心、踔厉奋发、勇往直前精神，在2024年继续提交一份出色的答卷。

（此页无正文）



深圳市龙华区建筑工务署

2024年1月12日

（联系人：彭绪博、吴玉章，联系电话：23332758、23332413）

⑫深圳市国际低碳城城区品质提升工程（环坪路、泥墙排路）、深圳市国际低碳城城区品质提升工程（盐龙大道、吉桥路）感谢信

深圳市龙岗区建筑工务署

感谢信

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司：

2023年碳达峰中和论坛暨第十一届国际低碳论坛于2023年11月28日圆满落下帷幕，本届国际低碳论坛采用“1+1+8+N”的形式，举办1场开幕式、1场绿色低碳博览会、8场主题会议及论坛和若干主题活动，近十个国家著名学者参与，围绕推动城市绿色化、数字化、智慧化建设等展开讨论。

为配合低碳论坛筹办需要，贵司在接到深圳国际低碳城城区品质提升工程（环坪路、泥墙排路）、深圳国际低碳城城区品质提升工程（盐龙大道、吉桥路）2个项目的代建工作后，充分彰显央企担当，迅速组织了以廖成飞、李元庆、陈创鑫、顾彤、姚跃生、谢尧群、谭鸿达、杨海飞、张黛妮、唐楠、姜梦等为代表的攻坚团队，用时仅4个月时间，克服施工难度大、工期紧的困难，保障了项目高品质呈现，得到与会各方高度赞扬。在此向贵司致以诚挚的谢意，希望贵司持续为龙岗高质量发展做出新的贡献！

深圳市龙岗区建筑工务署

2023年12月26日

（4）履约评价

①龙岗街道龙腾九年一贯制学校新建工程-良好

龙岗区建设工程承包商单项工程履约评价报告书

评价形式	■ 单项工程定期履约评价 □ 单项工程最终履约评价						
建设单位（评价单位）	深圳市龙岗区建筑工务署			评价期限	2023 年 7 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日		
承包商（评价对象）	华润置地城市运营管理（深圳）有限公司			承包商类别	□勘察 □设计 □施工 ☑代建 □造价咨询 □招标代理 □审图机构		
承包商资质等级				承包商地址	深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室		
法定代表人	蒋慕川	电话	18925214069	项目负责人	马连胜	电话	18925214069
工程名称	龙岗街道龙腾九年一贯制学校新建工程			承包范围	全过程代建		
工程地点	龙岗街道			工程合同价	1123.29（万元）		
合同开工日期	2023年6月1日		合同竣工日期	2023年9月1日	合同工期	≥90（天）	
实际开工日期	2023 年 9 月 17 日		实际竣工日期	年 月 日	实际工期	（天）	

履约评价分项内容及得分情况

序号	分项内容	得分	总得分
1	人员和资源配备	12	86
2	质量管理	23	
3	安全文明施工管理（含环境保护）	20	
4	进度管理	10	
5	合约造价管理	9	
6	配合与协调	12	

监理单位意见（适用于施工履约评价）：

监理单位（公章）：

年 月 日

建设单位对承包商履约的总体评价：

建设单位（公章）：

2023 年10月23日

评价等级	☑良好（85 分≤总分） □合格（60≤总分＜84 分） □ 不合格（总分＜59 分）
承包商（评价对象）签认或拒签说明	2023 年 月 日
备注	1. 建设单位应如实填写本《报告书》，对其评价结果负责。 2. 建设单位应将本《报告书》告知评价对象，并由评价对象签认。评价对象拒绝签认的，应在本《报告书》上注明情况。 3. 建设单位在申报履约评价结果的同时上传本《报告书》。

②创业路东段及周边道路交通安全整治项目-卓越

创业路东段及周边道路交通安全整治项目2022年度业主满意度评价表

项目类型：□房建 □市政景观 □其他

代建单位名称：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

评价维度	权重	评价内容	评分细则	权重得分
开发进度	35%	请您对代建单位在2022年项目开发进度方面的总体表现做出评价	卓越120分 优秀100分 良好80分 达标60分 不达标40分	120
工程质量	35%	请您对代建单位在2022年项目工程质量方面的总体表现做出评价	卓越120分 优秀100分 良好80分 达标60分 不达标40分	120
专业团队	30%	请您对代建单位团队在2022年项目建设过程中的配合度总体表现做出评价	卓越120分 优秀100分 良好80分 达标60分 不达标40分	120
			最终得分	120

评价单位（盖章）：

评价日期：2023.1.11

③深圳市人才研修院餐厅、体检中心、中医馆及增设人才体检区等 4 个整体改造项目-优秀-2023 年 3 月 15 日



深圳市人才研修院改造项目2023年度业主满意度评价表

项目类型：□房建 □市政景观 □其他			代建单位名称：	华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
评价维度	权重	评价内容	评价细则	评价
开发进度	35%	请您对代建单位在2023年项目开发进度方面的总体表现做出评价	优秀 良好 达标 不达标	优秀
工程质量	35%	请您对代建单位在2023年项目工程质量方面的总体表现做出评价	优秀 良好 达标 不达标	优秀
专业团队	30%	请您对代建单位团队在2023年项目建设过程中的配合度总体表现做出评价	优秀 良好 达标 不达标	优秀
			综合评价	优秀

评价单位（盖章）：

评价日期：2023/3/15

④海雅步行街花漾街区建设项目-优秀-2022 年 1 月 21 日

海雅步行街花漾街区建设项目2021年度业主满意度评价表

项目类型：□房建 □市政景观 □其他			代建单位名称：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司	
评价维度	权重	评价内容	评价细则	评价
开发进度	35%	请您对代建单位在2021年项目开发进度方面的总体表现做出评价	优秀 良好 达标 不达标	优秀
工程质量	35%	请您对代建单位在2021年项目工程质量方面的总体表现做出评价	优秀 良好 达标 不达标	优秀
专业团队	30%	请您对代建单位团队在2021年项目建设过程中的配合度总体表现做出评价	优秀 良好 达标 不达标	优秀
			综合评价	优秀

评价单位（盖章）

评价日期：2022.1.21

⑤科技园特发街心花园建设项目-优秀-2022 年 1 月 21 日

科技园特发街心花园建设项目2021年度业主满意度评价表

项目类型：□房建 □市政景观 □其他

代建单位名称：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

评价维度	权重	评价内容	评价细则	评价
开发进度	35%	请您对代建单位在2021年项目开发进度方面的总体表现做出评价	优秀 良好 达标 不达标	优秀
工程质量	35%	请您对代建单位在2021年项目工程质量方面的总体表现做出评价	优秀 良好 达标 不达标	优秀
专业团队	30%	请您对代建单位团队在2021年项目建设过程中的配合度总体表现做出评价	优秀 良好 达标 不达标	优秀
			综合评价	优秀

评价单位（盖章）

评价日期：2022.1.21

（二）企业基本情况介绍

（投标人认为应补充提供的其他文件资料或说明）

华润置地业务介绍





BRAND CHAPTER
品牌篇

1

相伴城市发展
共创美好生活

有华润 多美好
What A Wonderful Life

- 香港与中国内地最具实力的多元化控股企业集团之一
- 主营业务与大众生活息息相关
- 在资本市场拥有举足轻重地位的引领者
- 国务院国资委直接监管和领导的国有重点骨干企业之一
- 首批国有资本投资公司之一
- 2025年位列《财富》世界500强第**67**位

CHINA RESOURCES

华润集团

业务涵盖大消费、大健康、城市建设运营、科技及新兴产业、产业金融、综合能源**6大**领域。













华润置地
CRLAND

华润置地有限公司（简称：华润置地，股票代码：01109.HK）是华润（集团）有限公司旗下负责城市建设运营的核心业务单元之一，于1994年改组成立，1996年在香港联合交易所上市，2010年被纳入香港恒生指数成份股，2022年被国务院国资委确立为国有企业公司治理示范企业，是综合实力领先的城市投资开发运营商。

- 香港恒生指数成份股
- 香港恒生可持续发展企业基准指数成份股
- 国务院国资委国有企业公司治理示范企业
- 市值位居内地房企第一

业务模式 | “3+1”一体化业务模式

华润置地以“加快建设综合实力领先的城市投资开发运营商，创建世界一流企业”的战略定位为指引，构建了开发销售型业务、经营性不动产与资管业务、轻资产管理业务三大主营业务与生态圈要素型业务有机联动的“3+1”一体化业务模式，业务涵盖住宅、公寓、购物中心、写字楼、酒店、商业运营、物业管理、长租公寓、城市代建、文体、城市更新、城市运营等领域，构建城市投资开发运营生态圈。

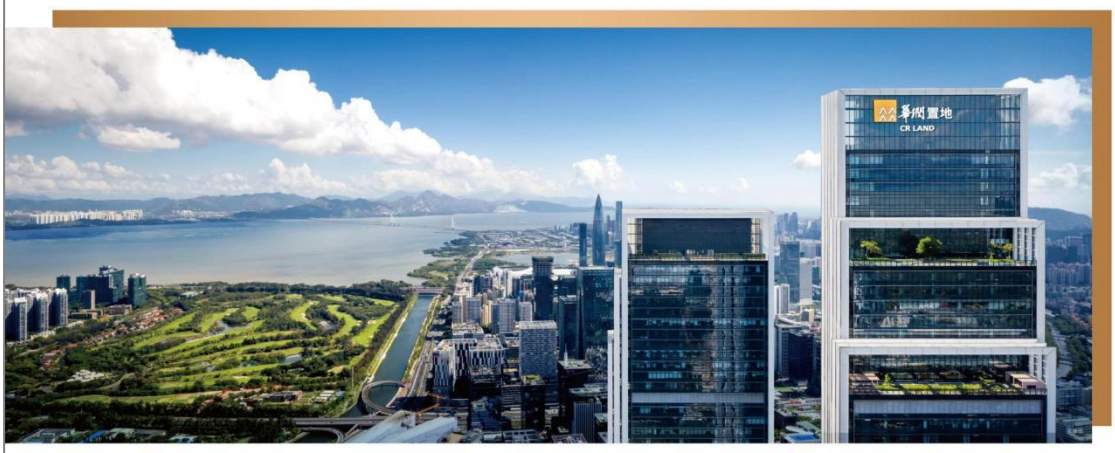


加快建设综合实力领先的城市投资开发运营商，创建世界一流企业





华润置地城市建设



华润置地城市建设

华润置地城市建设，作为华润置地生态圈要素型业务的重要板块，秉承“与城共生”的发展理念，专注公共项目代建领域近二十载。依托华润置地投资策划、规划设计、开发建设、运营运维的全链优势，构建起“以快为先、以好制胜、品效适配、风控规范”的代建管理体系，业务涵盖文体设施、医疗康养、商办住宅、教育设施、城市景观、市政配套六大领域，是国内规模领先的公共项目代建服务商。

截至2024年，业务已布局深圳、北京、上海、广州等36座核心城市，期末在管项目247个，在管面积7607万平方米，管理规模连续16年保持行业领先地位。

期末在管数量	期末在管面积	在管项目投资额
247	7,607	2,826
个	万平方米	亿元

PROFESSIONAL CHAPTER
专业篇

夯实基础探索求新
提供专业代建服务

2

三大管理理念·质造城市美好生活

秉承华润置地企业文化精神，以"专业、匠心、人本"为管理理念，积极推动品质战略实施。



洞悉时代发展，为城市提供最优方案
坚持自我迭代，做政府长期有力的共建共谋者



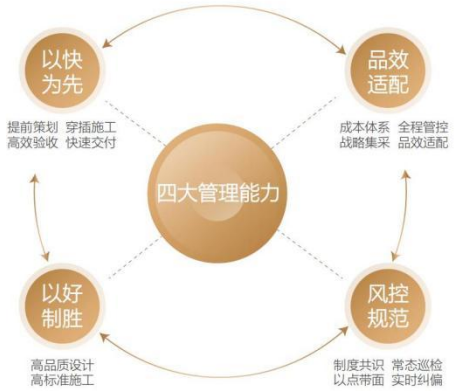
持之以恒追求卓越
专注严谨精益求精



以员工为本，助力个人价值实现
以客户为本，提供优质产品服务
以市民为本，建设幸福品质生活

四大管理体系·构建成熟管理模式

遵循"以快为先""以好制胜""品效适配""风控规范"的管理体系，构建成熟管理模式。



五大关键阶段 · 全面保障建设品质

围绕前策、开工、建设、交付、运营五个阶段，构建166个关键管理点，
全面细化管理体系，高效专攻保障整体品质。

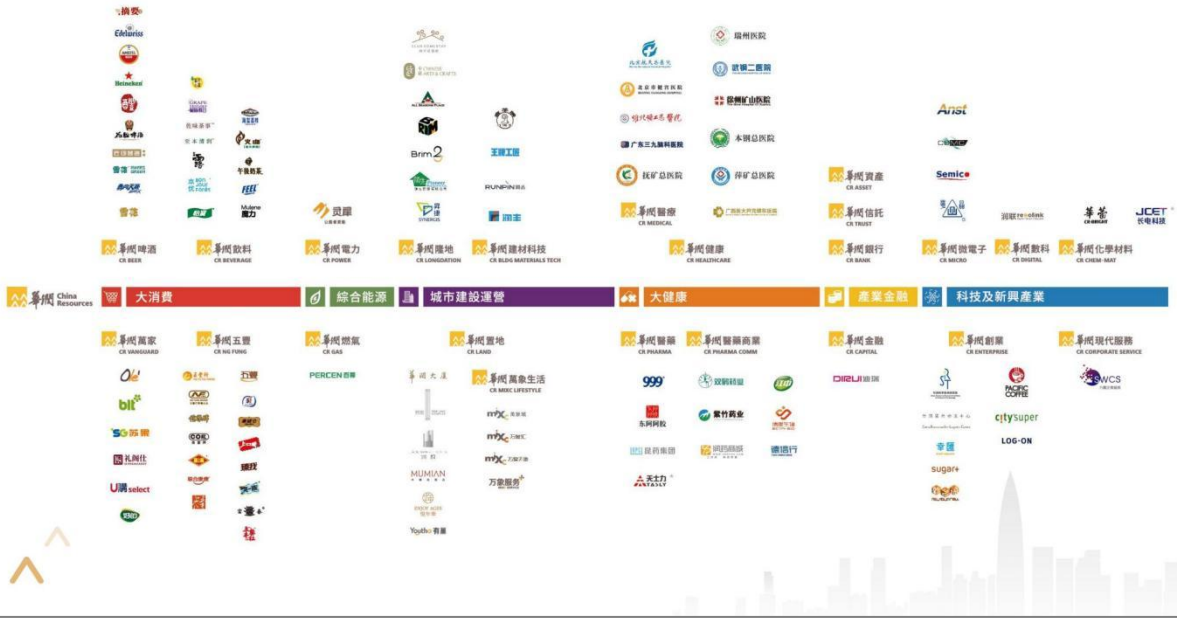


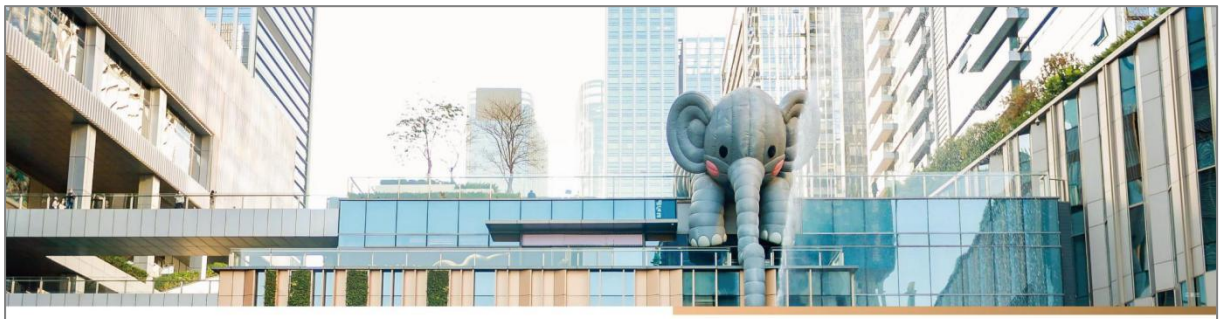


集团资源共享 · 推动产业升级

BRAND EXCHANGE 品牌汇

6大类	21家	9家	12家
产业资源	上市公司	H股	A股





前瞻产品思维 · 打造品质设施

创新产品模式

立足城市片区升维角度，推动单一基础设施建设向城市复合公共空间转型。

制定设计成果标准

深研工艺设计的全流程及规划，制定项目设计成果管控标准及原则。

把握建筑内外联结

掌握产品专项设计与建筑设计的逻辑关系，有效融合产品设计与建筑系统功能。

构建产品迭代规划

保持市场敏锐度及知识延展，构建六大业务迭代规划，持续对产品进行优化升级。

多元运营生态 · 促进产品增值



专业战略伙伴 · 实现共创共赢

共享华润置地旗下超29125家专业供应商资源，
为项目高质量建设保驾护航。



29,125家
供应商数量

100%
经济合同履约率

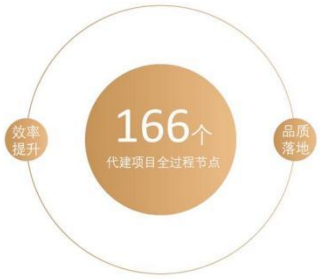
精益建设体系 · 助力品效提升

- 高标准品质管理
- 完善的EHS管理
- 全过程设计管理
- 专业化报建管理
- 标准化组织架构
- 规范化合约管理
- 智慧化项目管理

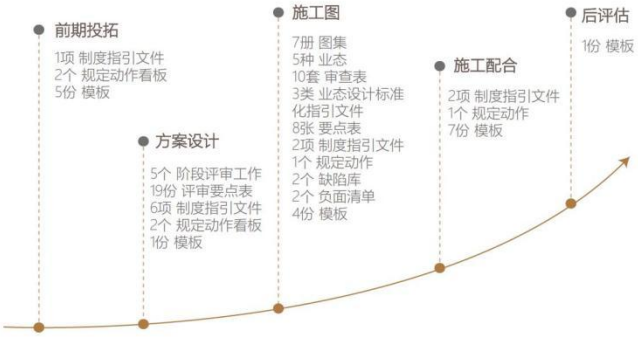


LEAN
CONSTRUCTION SYSTEM

全过程设计管理



围绕代建项目166个节点，搭建从前期投拓、设计、施工、后评估全过程设计管控体系。







高标准品质管理

践行《华润置地工程高品质标准》
为业主深度诠释精细设计准则、毫厘工程标准、情感悉心服务

华润置地工程高品质标准



规范化合约管理

招采

掌握国家及地方采购政策，满足政府招标合规要求，实现华润置地战集采资源优势，确保优质优价。

成本

建立合规、专业、高效的成本管理体系，实现动态成本管控。

完善规范成本招采体系

- **打造成本体系 严控项目成本**
  沉淀积累三大成本知识库
  全过程成本控制实现优质优价
- **熟悉政府招采政策规定**
  熟悉政府招采政策及交易中心规定、适配华润置地招采制度
- **落实招标政策 动态解决问题**
  熟悉政府招投标交易规则
  实现地区化、差异化采购管理
  灵活适配电子招标平台
- **共享华润集团 守正电子招标平台**
  定向共享华润内部三星平台（全国最高认证等级）
  全国电子招投标系统网格平台体系
- **重大变更管控 过程动态纠偏**
  统筹前置，过程纠偏，高效结决算
- **优质供方资源**
  充足供方资源，良好供方生态体系

专业化报建管理

高效合规

- **审批**
- **建设**

专家型报建团队	风险规避意识强	一次报审通过率高
人均6年经验，掌握报建流程、机制、规范	制定全流程报建风险检查单，实现报建计划零偏差	17类项目报建经验，覆盖全市域、全类型、全流程





完善的EHS管理



建立包含责任体系、标准体系、管控体系、相关方管理、文化建设五大类代建业务EHS管理体系。

EHS责任体系

内部管理三级责任制、安委会、安委办依法依规依约，五方责任(代建、勘察、设计、施工、监理)

EHS标准体系

基于华润置地10+Y的EHS通用体系
构建以代建项目为核心的安全体系

EHS管控动作

"一张纸"式规定动作清单
"动静结合"式风险管控
生产安全一体化

EHS相关方管理

"赋能式"EHS培训、"内外结合"式监督管理
"前置化"EHS管理、"全覆盖"式履约评价

EHS文化建设

全员安全承诺、安全课宣贯
凡培必考、每日安全自检操

智慧化项目管理

推动智慧化手段融入工程设计、施工、运维等过程，
为打造品质工程注入创新力量。





- 倾斜摄影
- 精测机器人
- SLAM
- VR
- BIM数字孪生

- 国产精装BIM
- GIS地理信息系统
- CRPM
- 智慧工地
- EIM
- 项目管理协同平台



标准化组织架构

华润置地

北方大区 | 华东大区 | 深圳大区 | 华南大区 | 中西部大区 | 城建事业部

代建项目组织配置

项目总指挥

生态协同	专家团队	目标管控与管理考核	服务器支持与资源保障
华润生态体系	运营 建筑 结构 幕墙	绩效 计划 监督 行政	总包管理 集采管理 资金监管
外部合作伙伴	景观 园林 精装 机电	安全 环保 成本 法务	精细管理 工程测量 人力资源

项目经理

设计负责人	开发负责人	成本负责人	工程负责人
设计咨询 设计院 设计分包 强审单位	报建顾问	造价咨询 招标代理	监理 施工总承包 各专业分包 顾问

BUSINESS CHAPTER
业务篇

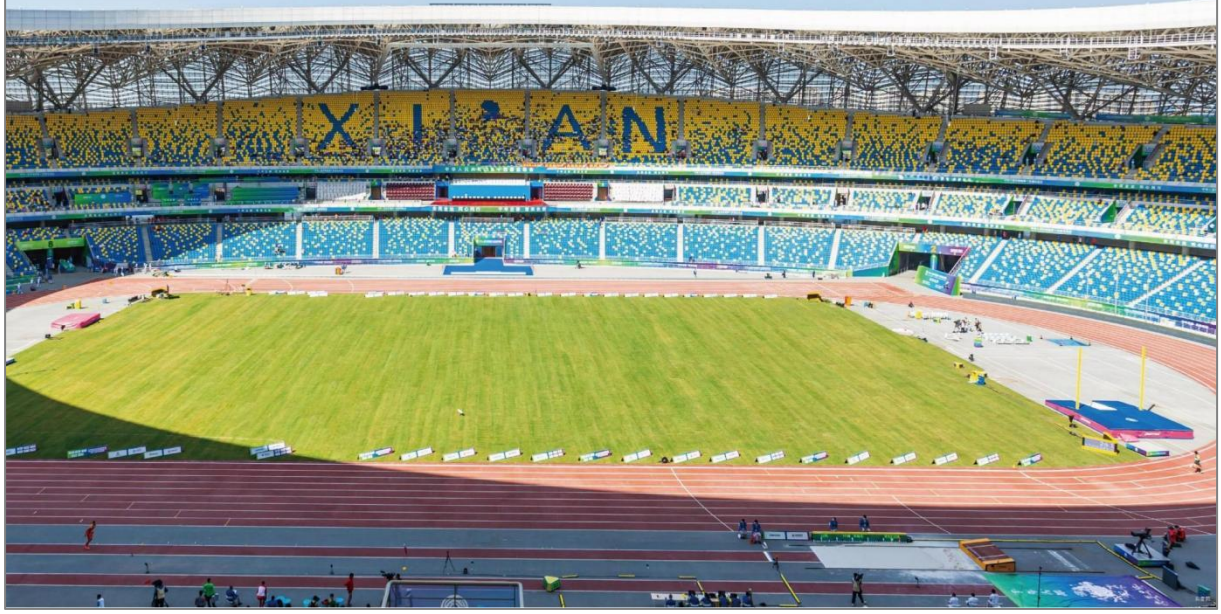
精耕六大业务类型
协同共创美好城市

3

六大业务类型



CULTURAL AND SPORTS FACILITIES
文体设施





深圳城市地标·深圳湾体育中心

70+ 累计获奖数	TOP 1 场馆营业额	市级 重大文体设施
33.53万㎡ 总建筑面积	22月 实现完工	约50% 较同规模场馆

2008年，深圳市政府与华润战略合作，将深圳湾体育中心交由华润代建运营50年。华润置地城市建设历经22个月高质、高效完成建设任务，为大运会开幕式保驾护航，创造场馆建设新“深圳速度”，形成“政府主导+华润实施+生态伙伴+多元主体”合作共赢的成熟模式。



将光引入室内

巨型网格状钢结构屋顶
与自然阳光共创独特光影



让海映入眼帘

跨度约100米通透剖面
将海景最大限度引入场馆

降本增效

通过将体育馆、游泳馆、热身馆紧凑布置，减少外围护面积10800㎡，立面能耗损失减小约21%。钢结构网壳可阻挡37.5%的太阳辐射进入室内。

需求前置

建设初期便前置考虑运营需求，通过“一场两馆，三位一体”的顶层设计，同时满足大型赛演、大众健身、学术培训等多元文体活动开展，在大运会后完美转型成为体育场馆商业圈，成为南中国地区文体活动高地。

片区升维

通过革新功能布局，完善区域多元化服务配套设施，以多种形式参与后海中心区片区建设与运营，打造成为集生态、文化、运动、商业、商务为一体的复合型名片，成为与城市互动融合的有机组成部分。

保持远见 坚持长期主义

低碳环保 绿色生态发展

自然采光系统

游泳馆、体育馆共用观众厅，顶部结合屋面孔洞造型，设置屋面自然采光系统，提供合理的自然采光量和丰富的室内光影效果。

降低耗能

综合应用虹吸雨水收集系统、LED高效节能灯具、中空LOW-E玻璃、中空彩釉玻璃、蒸压加气混凝土砌块、挤塑聚苯板等建筑节能材料与措施，降低整体能耗。

低碳灯光

网架外层用地埋灯贴近根部投射。网架内层设置上下出光的壁灯，在提供人行照度的同时，表现外部的流线感和内部的剪影效果，简约、低碳的灯光设计获得2013年美国照明工程学会国际区域奖。



城市文化新名片·深圳湾文化广场

（深圳创意设计馆和深圳科技生活馆）

深圳湾文化广场A地块，由“深圳市新时代十大文化设施”之一的深圳创意设计馆（北馆）和“市级重大文体设施规划项目”之一的深圳科技生活馆（南馆）组成。深圳湾文化广场立足深圳和粤港澳大湾区，将助力深圳“设计之都”的高质量发展，开启深圳从“生产力时代”迈向“创造力时代”的伟大征程。

5.08万平方米	18.8万平方米	7大
占地面积	建筑面积	幕墙体系
8个	29米	60米
石头单体建筑组成	超大净高展厅	超宽幕墙空间



清水混凝土曲面薄壳建筑综合难度之最

以“艺术与科技天然融合”作为设计理念，深圳湾文化广场采用近3万m^2的清水混凝土壳状结构方案，主要分布于首层展厅、主入口、下沉广场及摄云石4层展厅，包括密肋梁清水结构、自由曲面清水壳体、清水挂板三种类型。

国内首创石材幕墙系统

深圳湾文化广场共含七大幕墙体系，包括石材幕墙、玻璃幕墙、金属幕墙、UHPC幕墙、采光顶等。其中石材幕墙面积约1.67万㎡，由数量庞大的双曲弯扭不锈钢、双曲铝型材和石材条组成，饰面由34.5万条不同规格的直面、单曲和双曲花岗岩石材条错峰拼装组成。

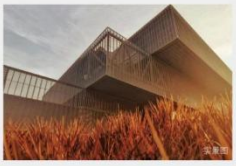




深圳北部重要文体配套·光明科学城体育中心

科学城体育中心项目坐落于光明科学城，一个融合高端科研、高等院校、高尚社区、高新产业和高端人才的全球科技创新高地。项目定位为以满足顶级体育运动比赛、集训一体化需求为主，兼顾观演展览等多功能运营的文体服务综合体，是光明区打造世界一流科学城和深圳北部中心的重要文体配套。

5.2万平方米	11.5万平方米	10000席	3大
占地面积	建筑面积	甲级体育场馆	体育功能区
400米	100米	1个	19片
科学环廊街道	长南北通廊	大型空中城市阳台	运动场地



简上体育综合体

全国首个垂直分布式大型体育场馆，以独特的错层设计理念打造高效实用的都市型、楼宇型全民健身中心，是深圳市打造国际著名体育城市的重点工程。

2.4万平方米	6.4万平方米
占地面积	建筑面积



深圳湾国际羽毛球交流中心

深圳湾国际羽毛球交流中心位于深圳湾体育中心内，被称为国内最具设计美感的单体羽毛球馆。

3787平方米	4317平方米
占地面积	建筑面积



深圳国际低碳城

深圳国际低碳城是国家八大低碳城试点城市项目之一，是全国首个场馆类零能耗建筑，担负着为全国新型城镇化和低碳发展提供实践经验的责任。

8.6万平方米	2.9万平方米
占地面积	建筑面积





国际医疗服务平台·南山区人民医院

NANSHAN
PEOPLE'S HOSPITAL

南山区人民医院为深圳规模最大的医院改扩建项目，建设内容复杂、周期短、投资大，是目前一次性建成的最大三甲综合医院，国内外无类似经验。

华润置地城市建设以运营视角考虑建筑，通过融合城市功能、整合城市空间、接驳城市交通，促使医院在满足基本功能结构的前提下，更加开放、友好、共享，从过去脱离城市肌理的"独立王国"逐渐转变为与城市互动融合的有机组成部分，构建为城市医疗综合体，深圳国际化医疗服务平台。

床位数	常规专业	医院科室
3000床	11个	151个
总建筑面积	医疗专项	政府单位
60万㎡	13个	10家

创新设计 提升诊疗体验

双街模式功能组织

通过门诊街与住院街两套体系，有效区分门诊患者和住院患者的医技检查流线，缩短流线距离，减少交叉感染，同时保护患者隐私。

人性化立体交通接驳

分别针对门诊及住院患者设计两套地下交通接驳体系，公众可乘坐出租车抵达地下交通接驳区，并通过扶梯、电梯抵达任意诊疗单元。

无风雨立体交通

采用创新型立体交通系统，有效解决"人车分流"难题，在地下形成立体"落客-停车"体系，使地面层对行人完全开放，确保院区内安全的步行环境。

多元地铁服务配套

在医院地下一层设置步行商业街与地下交通接驳系统，地铁无缝衔接，患者通过商业街可到达医院任意建筑单体。

整合城市空间

依托丰富运营经验，开发地下空间商业价值，并于地下商业街两侧设置餐厅、咖啡厅、24小时便利店、超市、药店等多元配套，串联医疗功能的同时，服务周边居民。

仓储式物流体系

采用混合式物流系统，同时引入了物流中心的概念。将大宗物流单元形成水平物流层概念；物流中心与地下各类一级库形成垂直物流交通；纵横物流交通组合，为全院医疗物资运行提供重要保障。

医学人文新名片·龙华区综合医院

5.6万平方米	35万平方米	12米	80米	56个
总用地面积	总建筑面积	高比高差	初步概算不突	科室开设

龙华区综合医院建筑面积约35.59万平方米，按照三级甲等综合医院标准建设，规划床位1500张，包含行政办公、保障房、住院楼、医技楼等，集医疗、科研、教学、预防、保健等功能于一体，打造国际领先的专业化、智慧化人文医院。



花园理念·贯穿医疗体验

特色花园疗法

- 用花园空间点缀建筑群，形成步移景异的医疗体验
- 在整体布局上打造多个庭院空间，形成富有特色的多层次绿化系统
- 柔化建筑边界，与周边山体形成了良好的呼应关系

立体绿色工程

- 铺设2万余平方米地被，种植千余棵乔灌木
- 塑造多层级绿化系统，柔化建筑边界
- 打造医院建筑与周边山体公园的互补关系







宝安区纯中医治疗医院

全国首家纯中医治疗医院，全国首个全自动中药调剂煎药系统，宝安区卫生健康局下属事业单位，为区属公立医院。

9.35万平方米	500张
建筑面积	规划床位



福田区妇儿医院

福田区"十三五"规划重大医疗卫生项目，定位为国际一流、市一流，集医疗、保健、教学、科研和预防于一体的妇儿专科医院。

14.3万平方米	800张
建筑面积	规划床位

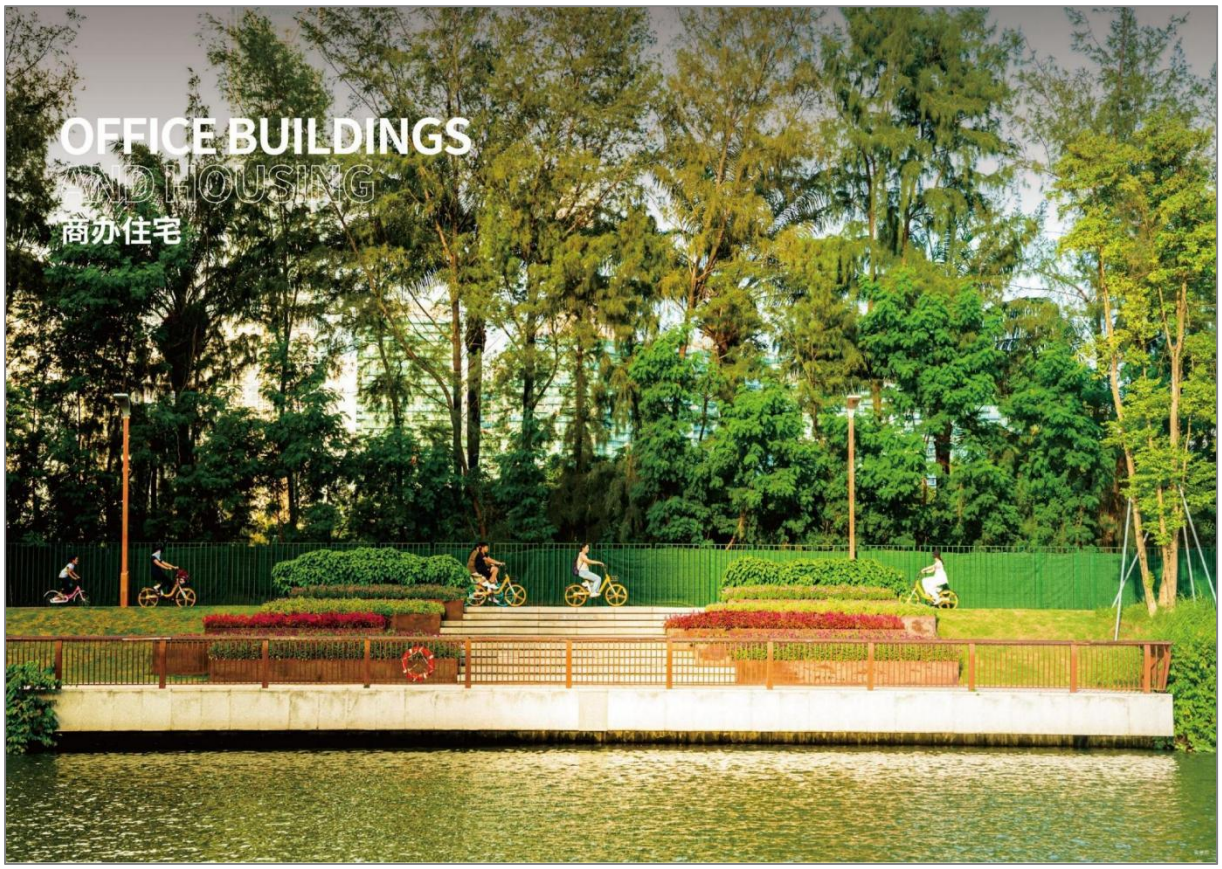


龙华区人民医院新建外科大楼

龙华区深北中轴正首家"三甲"医院，是广东省高等医学院校教学医院、南方医科大学和广东医科大学硕士研究生培养基地、国家住院医师规范化培训协同基地、博士后创新基地、全国健康促进与教育优秀实践基地。

10.02万平方米	827张
建筑面积	规划床位







深圳棚改第一村·福田华富村棚改

福田华富村位于深圳中心公园东侧，占地180亩，采用“政府主导+国企实施+安置房建设+人才房建设”模式建设，将成为深圳中心未来家园城市新标杆，以及国内顶级、国际一流的现代化都市住宅区。

2025户	2825套	358.1米	5.23万平方米	3项
解决社会问题	转化人才保障房	超高层办公楼	配建商业建筑	国家级专利

山海融城·引领高层次人居

环中心公园活力圈提出“人、城市、产业”融合发展理念，在华富村棚改项目打造过程中形成了以绿色为重要依托的环境，将带动中心区城市客厅风貌与品质结构不断提升。

融合共栖·资源利用最大化

以“社区 + 枢纽 + 公园”融合共栖的新模式，最大限度利用资源并兼顾福田中心区对项目发展的综合需要，向世界展现深圳人居形象的典范。

科技创新·采用空中造楼机

采用新一代轻量化顶模集成平台——“空中造楼机”，在创新技术的加持下，实现了项目建造全过程智能化、低碳绿色的目标。

代建前



代建后



深南门户国际社区·福田南华村棚改

南华村位于福田区三心联动区域，是目前深圳市规模最大棚改项目，作为深港科技创新合作区的高端配套，将打造成为以居住为主导的绿色、创新、人才留驻的国际社区。

2563户 解决住房问题
3740套 释放人才保障房
3940个 建设学位
2.58万平方米 配建商业建筑



以人为本·多元宜居设计

双首层大平台
首层沿街为商业及公共配套，内部设置架空车库；二层大平台设置景观绿地等休闲活动场地。

保证绿化率
小区立体绿化与地面绿化相结合，每栋住宅均设置出入口与二层大平台的集中绿化相连，安全、方便、无干扰。

人车分流布置
小区交通组织采用人车分流的布置，同时二层消防车道形成环路，便于小区居民日常慢跑锻炼身体、散步等活动。

无障碍布置
小区内规划有多个无障碍卫生间、无障碍停车位、无障碍电梯等人性化功能设施，确保小区通行安全顺畅。



深圳湾派出所

深圳湾派出所集服务、办公、后勤配套于一体，亲民便民，是深圳现代化派出所建设中的标杆项目。

49.9米 建筑高度
1.36万平方米 建筑面积



安托山保障房

新建4栋137.5米的超高层人才保障房，是福田区政府投资重点工程项目，致力于打造福田区人才住房新标杆。

137.5米 建筑高度
10.3万平方米 建筑面积



中金大厦

遵循开放、灵活、高效的设计理念，打造成为后海中部金融区的新地标，以期带动国际化金融企业及粤港澳大湾区领先金融机构汇聚后海，助力后海金融商务总部经济区腾飞。

145.3米 建筑高度
7.8万平方米 建筑面积

深圳清华大学研究院新大楼

集实验室、科研用房、餐厅和配套服务为一体的现代化标杆科研楼，将打造为国际技术转移生态体系和全球创新孵化平台。

153.6米 建筑高度
17.8万平方米 建筑面积





高密度独特立体校园
清华大学深圳国际研究生院一期大楼

15.71 万平方米 建筑面积

13.54 亿元 总投资额

1100 余个 公寓楼可提供床位

清华大学深圳国际研究生院一期大楼，是贯彻落实国家建设世界一流大学、一流学科战略部署，创建深圳特色的国际化开放创新型高等教育体系的具体实践。由中国建筑设计研究院崔愷院士领衔设计，采用“本土建筑”设计理念，建筑与保留山体结合，形成“依山就势，望山理水”的绿色生态校园。

本土建筑·构建绿色生态校园

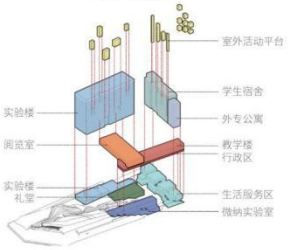
学校多个区域均采用山体与建筑结合的设计方式，从不同方位延续山地景观，使空间与自然实现有机结合。



创意积木·打造无边界立体校园

考虑到项目用地局促，采用创意“搭积木”的形式，增加垂直绿化、交流、休息场所，打造空间丰富、有趣、互动性强的立体校园。

垂直校园功能



TSINGHUA SHENZHEN
INTERNATIONAL GRADUATE SCHOOL





山间云台习场·罗湖未来学校

LUOHU
FUTURE SCHOOL

36 班 办学规模
1680 个 提供学位
4.26 万平方米 建筑面积
4.21 亿元 总投资额

“未来”设计·助推可持续发展教育

充分利用场地特色

学校建筑沿现有斜坡，采用阶梯式横截面配置，在每间教室打造一个露台，实现充足的自然采光。

多样化的学习空间

学校走廊被视为与教室融为一体的新学习空间之一，可自由组合家具及书架，鼓励班集体开展多样化学习与活动。

保留自然原始面貌

地下室底部露台设计用于展示雕刻山体过程中留下的岩石，通过展示真实的岩石表面，辅助开展地质研究，让孩子们在接触土地原始面貌的过程中持续激发学习兴趣。

践行低碳·十大策略绿色提案

TOP 10 STRATEGIC GREEN PROPOSALS



罗湖未来学校以“习本课堂”　理念为特色，以“面向未来、对标国际、适应智能时代”为定位，以“责任驱动进步、绿色改变生活”的EHS理念为基本原则打造。并将可持续发展教育作为重点，基于“以自然和交流为核心的多元化学习场所”的设计理念，鼓励学生独立思考和学习。

香港中文大学（深圳）附属明德高级中学



香港在内地创办的首所公办高中，坐落于深福田区梅林街道，是深港教育合作的重要里程碑。校园设计独具匠心，顺应梅林片区约7.4米高差的自然地形，以层层退台的立体结构，构建出多维联动的教学活动空间。

7.2 万平方米 建筑面积
1800 个 提供学位

龙岗区教科院附属实验学校

地处龙岗街道五联社区，是龙岗清林绿谷教育学区‘牵头校’、龙岗区首批高品质校园行动标杆项目、华南地区最大的木纹清水混凝土应用案例。

7.12 万平方米 建筑面积
3360 个 提供学位





南山外国语学校（集团）科苑小学

地处深圳头部科技公司总部林立的南山区粤海街道核心区域，是拥有20年历史的南山区品牌学校。

2.5 万平方米 建筑面积
810 个 新增学位



深圳市南山区教育幼儿园深圳湾分部

设计独特、设施现代、功能齐全的大型公办幼儿园，位于深圳市城市风貌示范区——深圳湾片区，旨在为深圳湾片区提供高质量、高标准的学前教育服务，获2022年最受关注新锐幼儿园年度奖。

1.3 万平方米 建筑面积
630 个 提供学位



CITY SCAPE
城市景观



深圳都市型骨干碧道·龙岗河干流碧道

龙岗河干流碧道西起荷康路，东至龙岗区界(横岭水厂)，全长20.77km，划分为示范段（龙腾三路桥至福宁桥）和二期（上游段为荷康路至吉祥南路，下游段为福宁桥至横岭水厂）进行分期建设。规划有创新家园、共享家园、人文家园、山水家园四大主题河段，将产、学、居三者创新融合，以多个城水交融场景打造水岸场所新体验。

1+4+8水岸架构 重塑山、水、城链接



1 条庇护生息水脉

衔接区域发展，国际创新生态的共享水岸城景

4 大水岸成长家园

创新家园 | 共享家园 | 人文家园 | 山水家园

8 个城水活力客厅

创新水廊	野趣探游	河谷艺廊	绿浪花园	U梦绿谷	龙园水岸	活力社区	林境湿地

5大系统 营建创新城水风貌

安全系统 SECURITY SYSTEM

通过结合生态清淤疏通行洪通道，建立安全监控预警系统，打造安全畅通的行洪河道，让市民开心下河安全上岸，同时重塑12.7km水岸线，退堤约1km 形成蜿蜒活力的水岸景观。

生态系统 ECOSYSTEM

充分考虑项目地自然禀赋，模拟自然河流生态系统，营造异质化、多元化的生境与微生境，尽可能满足不同生物对生存要素的需求，构建物种类型丰富且数量均衡的食物网结构。

休闲系统 LEISURE SYSTEM

依托绿道及城市道路，构建步行、骑行、公交及驾车等多重到达体验路径，并以碧道为轴，联结城市兴趣点，蔓延龙岗风景线，打造龙岗故事的碧道漫游圈。

文化系统 CULTURAL SYSTEM

策划全时全域全龄水活动，增强城水互动，拓展水文化传播教育，激发水文化生命力；通过拓展水务设施文体功能，丰富水文化公共产品，打造碧道两岸文化产业拓展区，以碧道建设带动文化产业升级。

产业系统 INDUSTRIAL SYSTEM

传承水城活力，通过对上下游产业进行分段规划，对"置换型产业"、"导入型产业"、"提升型产业"进行合理布局，提供4325平方米配套服务建筑，激活两岸3500ha城市腹地。



深圳城市“项链”·大沙河生态长廊

大沙河是深圳市最大景观河，市重点民生工程，由活力水岸段、城市森林段及大学城段三大主题段组成，被誉为“深圳的塞纳河”。以大沙河生态规划为引领，对现有的河道两岸绿化、构筑物及设施进行品质提升，令大沙河生态廊道重焕动感与活力。

生态名片 高效高标准建设

国际标准
引入国际规划设计
策划三大特色空间

快速落地
13.7公里 85万㎡
分段实施 历时两年建设落地

运营前置
设计阶段融入运营
打造多元生态休闲公园

价值提升
南山生态名片 融合两岸空间
串联多元功能 市场广泛好评

特色空间 重塑人、城、水链接

学院之道5.4KM
哲学、人文的思考空间
大学人格养成成长轨迹

城市森林6.2KM
自然与城市的嵌合
城市中探索自然的旅程

活力水岸2.1KM
连接深圳湾与大沙河绿色纽带



植物配置 打造宜人生态

1200株乔木沿河道两岸而立，视觉上拓宽河道空间。同时以疏林草地为种植模式，配合柔美与野趣兼备的观赏草，包括狼尾草、毛冠草等，为市民带来清新自然的感受。

与城融合 布局多元商业

将运营思路融入前期设计，与周边产业、科技、商务、创新、文旅进行复合。量身定制商户经营空间、完善沿线便民服务设施，实现协同效应及价值最大化。



深圳首个环湖休闲文化经济体·环西丽湖绿道（碧道）

环西丽湖绿道（碧道）是深圳首个将绿道与碧道功能合二为一的绿色生态廊道，也是西丽湖国际科教城“一环一带三组团”中西丽湖生态环的核心载体。项目总规模约112公顷，以16.2公里生态闭环串联西丽水库周边城市、村落、山林、水系等多元空间，形成“一环九景”的生态景观格局，打造集休闲、文化、科教于一体的城市新名片。

绿碧共生·书写城市答卷

社会效益答卷

惠及西丽湖国际科教城1500+家创新载体与高新企业，赋能产学研生态。

服务九大高校约10万师生，打造科教人才休闲“后花园”。

为水源三村8万居民提供生态宜居场景，推动城乡共融发展。





生态效益答卷

修复5公里水系生境、3万平方米林相，新增150余种乡土植物。

提升区域固碳能力10%，恢复鸦鹃、豆娘等生物栖息地。

构建超100万㎡“森林居所”，重塑城市生态屏障。

一廊串联·九景生辉

5大特色驿站

问山叠水驿 | 白芒驿 | 草涧驿 | 横塘垂砚驿 | 微风驿

9大主题景观节点





深圳市东部海堤

深圳市东部海堤重建工程（三期）践行“基于自然”的生态理念，实施三重海岸防护体系，助力建设“山海筑梦、美丽大鹏”城市名片。

15.6Km

茅洲河碧道

通过区域生态环境优化、流域空间复合利用、产业结构转型以及城市功能提升，建设集“行洪通道、生态廊道、休闲漫道、文化驿道、产业链值”于一体的高品质滨水空间。

6.1Km





深圳河

深圳河是深圳山海连城格局中的重要廊道，全长37公里，流域面积312.5平方公里，发源于梧桐山。

37Km



深圳中心公园

对标世界顶级公园，以“世界即公园，公园即世界”为目标导向，建设具有中国气派、深圳特色，“可阅读、可对话、可传世”的“千园之园”。推动公园与城市高度融合，带动片区活力提升。

300公顷



深圳人才公园

全国首个以人才为主题的公园，通过片区统筹将四大主题内容融入城市空间，形成以政府+华润置地+专家团队+公众参与的文化商业服务城市综合运营模式，汇聚各界人才，提供都市公共空间体验。

77公顷



坪山儿童公园

坪山儿童公园是深圳第一个区级专类儿童公园。公园秉持自然生态、自然游乐、自然教育理念，打造“山水相依”、“寄教于乐”、“林溪探险”、“创意生境”的自然游乐公园。

5.7万平方米



MUNICIPAL SUPPORTING FACILITIES

市政配套



共享智慧街区·福田区中心道路

福田中心区在有限的街区空间内，通过以人为本的交通出行系统重构、公共空间重新分配、城市家居品质提升、智慧城市科技赋能，实现自然与人文的全新融合，形成首个更安全、更便捷、更生态、更国际、更智慧的未来城市街区。共包括29条市政道路，全长17.6千米。

更智慧·科技驱动 智慧赋能

从社会发展视角，策划物联网、云计算、大数据等新一代信息技术应用，打造先行示范区首个创新引领、全民友好的智慧交通体验街区。

- 1178根 多功能智能灯杆
- 59座 智慧公交站台
- AI大脑 全局掌控

更生态·尊崇自然 花园城市

因地制宜，配以美学设计，通过将敞开空间与街区景观的一体化打造，营造花园城市开放共享、低碳健康的街区场景，提升城市街区生活体验。

更安全·系统安全 全域便行

创造呵护型友好街区，通过各项人性化措施引导出行安全，全方位提高街区安全性，让积极出行成为一种城市时尚。

诠释空间 慢行乐土 | 智能捕捉 出行文明 | 分区分时 动态限速 | 预警过街 出行安全

更便捷·便利升级 生活与共

拥有精细设计的空间扩展、立体慢行网络和实时信息共享，提升过客旅途体验，也为市民带来便利与喜悦。

90000平方米空间全新释放 | 风雨连廊遮蔽系统 | 打造三层立体慢行网络 | 塑造空中漫步环境 | 27.7公里自行车廊道

更国际·时间为友 百年为基

运用街道美学，提升城市意象水准，打造具有人情味的街区，营造宜居宜业宜商的环境，成为国际都市标杆。

18套方案筛选 | 200+个单品方案比选 | 全面提升设施品质



城市创新脊梁·南山创新大道

创新大道位于南山区十四五规划 “一廊一轴三组团”格局中的科技创新轴，同属南山区新时代“3+3”战略示范工程中三大示范工程之一。项目南起深圳湾、北至西丽湖，规划全长约12公里，研究范围约20.6平方公里，工程范围从工业八路至同沙路，长约8.7公里，面积约114万平方米。

四大创新建设 打造高质量通行空间

- 交通系统迭代：从“促进小汽车出行”向 “绿色交通出行”转变
  - 更高效集约的机动车系统
  - 更功能全面的街道空间系统
  - 更无感的步行与接驳系统
  - 更韧性的市政管线系统
- 空间统筹优化：从“传统道路红线改造”向“无边界一体化改造”转变
  - 路内路外统筹
  - 地上地下统筹
  - 规划更新统筹
  - 展示空间统筹
- 智慧数字化赋能：从“被动管理的市政道路”到“主动服务的智慧街区”转变
  - 绣花式交通管控
  - 高品质公交服务
  - 贴心式慢行服务
  - 新协同治理模式
- 活力无限激发：从”单一式通过道路”到“沉浸式体验街区”转变
  - 可体验的科技星光大道
  - 慢下来的街道空间
  - 多元活力的街道空间
  - 绿色生态街区



宝安大道道路品质提升

宝安大道作为宝安城市形象的门户地标，彰显着特区文化的城市动脉。

4.3万平方米
占地面积



罗湖国际化示范街区工程

深圳首批20个“深圳国际化街区”试点之一，将成为最能代表罗湖国际化形象的高端消费地及前沿活动区。

3万平方米
占地面积



机场南片区

机场门户项目的景观改造提升，优化深圳国际机场窗口形象，获2020年深圳市花城三年行动十佳项目。

30万平方米
改造面积



罗湖区“三横四纵”道路沿线视觉一体化

城市环境品质提升重点项目，以“让国门重现辉煌”为目标，对罗湖辖区主要干道进行综合提升。

83.8万平方米
占地面积

赋能城市

用建设丈量责任 以空间兑现民生



学位 54840 个

管理面积 196 万平方米



住房数量 8517 套

管理面积 233.6 万平方米

管理面积 240 万平方米

提供场地超 550 片





代建项目 92 个

管理面积 2255.59 公顷

碧道绿道总长 204.08 公里

景观面积 6237 万平方米



管理面积 269万平方米

增加床位 13907 个



EMPOWER

CITIES AND INDIVIDUALS


华润置地
CR LAND
为更好的城市
For Better City

（三）投标函

投标函

致 中国中海直有限责任公司 ：

根据已收到贵方的 深圳南头直升机场迁建项目樟坑径新机场主运行区项目管理服务 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。我方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限内有效，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，担保公司保函、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：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

法定代表人：李巍

授权委托人：刘子健

单位地址：深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道 5035 号前海华润金融中心 T5 写字楼 1201

邮编：518000

联系电话：13302938080 传真：无

日　　期：2025 年 08 月 15 日

（四）通过年审的营业执照副本（原件扫描件）

经年检的营业执照副本



统一社会信用代码
91440300574793409E

营业执照

（副 本）

名　　称　华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

类　　型　有限责任公司（法人独资）

成立日期　2011年04月22日

法定代表人　李巍

住　　所　深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道5035号前海华润金融中心T5写字楼1201（一照多址企业）

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

登记机关　深圳市市场监督管理局

2024 年 06 月 13 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

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的基本信息

统一社会信用代码：	91440300574793409E
注册号：	440301105346039
商事主体名称：	华润置地城市运营管理（深圳）有限公司
住所：	深圳市前海深港合作区南山街道梦海大道5035号前海华润金融中心T5写字楼1201（一照多址企业）
一照多址：	广东省深圳市光明区凤凰街道甲子塘社区凤凰英荟城4栋446
法定代表人：	李巍
认缴注册资本（万元）：	49494.587779
经济性质：	有限责任公司（法人独资）
成立日期：	2011-04-22
营业期限：	永续经营
核准日期：	2025-06-16
年报情况：	2013年报已公示、 2014年报已公示、 2015年报已公示、 2016年报已公示、 2017年报已公示、 2018年报已公示、 2019年报已公示、 2020年报已公示、 2021年报已公示、 2022年报已公示、 2023年报已公示、 2024年报已公示
主体状态：	开业（存续）
分支机构：	
备注：	

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
华润（深圳）有限公司	49494.587779	本地企业	企业法人

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 | 许可经营信息 | 股东信息 | 成员信息 | 变更信息 | 股权质押信息 | 法院冻结信息 | 经营异常信息 | 严重违法失信信息

华润置地城市运营管理（深圳）有限公司的许可经营信息

一般经营项目：	在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；房地产经纪（不含限制项目）；建筑工程的设计、安装、施工及相关的工程信息咨询；企业管理咨询、商业运营管理咨询、体育信息咨询（不含人才中介服务、证券、期货、保险、金融业务及其它限制项目）；展览展示服务、公关活动策划、会务服务、市场营销策划；从事广告业务；为体育场馆提供管理服务；体育赛事策划；票务代理；国内贸易，经营进出口业务；信息咨询、青少年冬（夏）令营活动策划、文化用品、工艺美术品、工艺礼品的销售（不含国家禁止性销售商品）；书店经营、文化活动策划、组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；经营室内儿童游乐场(除游艺类、赌博类、电子类）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；软件开发；互联网安全服务；信息系统集成服务；园林绿化工程施工；规划设计管理；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；数字文化创意软件开发；数字文化创意内容应用服务；数字文化创意技术装备销售；文化用品设备出租；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；其他文化艺术经纪代理；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；非物质文化遗产保护；文化娱乐经纪人服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；专业设计服务；商业综合体管理服务；普通露天游乐场所游乐设备销售；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；园区管理服务；体育保障组织；社会经济咨询服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；文具用品批发；文具用品零售；以自有资金从事投资活动；文艺创作；组织体育表演活动；礼仪服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可经营项目：	以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营： 艺术培训、体育培训（不含学历教育、学科类培训及职业技能培训，法律、行政法规及国务院规定需办理审批的，审批后方可经营）；图书销售； 提供校外托管服务；从事互联网文化活动。物业管理；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；网络文化经营；演出经纪；馆藏文物修复、复制、拓印；营业性演出；文物保护工程施工；歌舞娱乐活动；演出场所经营；艺术考级活动；互联网信息服务；电影放映；游艺娱乐活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（五）企业资质证书（原件扫描件）

企业资质证书

无