

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: 44039220250718002

投标人名称: 深圳招商房地产有限公司

投标人代表: 许悦萌

投标日期: 2025 年 8 月 8 日

6、投标人相关项目业绩表

投标人: 深圳招商房地产有限公司

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
深圳市大鹏新区建筑工务署	大鹏新区南澳码头项目	深圳市大鹏新区	陆域 3.5 万 m ² ，海域 16.3 万 m ²	2022.5/ 目前在建	970.3	含直升机停机坪
深圳市光明区住房和建设局	凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目	深圳市光明区	23.02 万 m ²	2020.10/ 2023.08	1055	省级证书
东莞市望牛墩镇人民政府	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程	东莞市望牛墩镇	18.5 万 m ²	2022.3/ 目前在建	1780	国家级证书
深圳市南山区城市管理和综合执法局	中心河景观提升工程	深圳市南山区	7.9 公里	2021.2/ 2024.11	2475	国际级证书
深圳市宝安区卫生健康局、深圳市宝安区建筑工务署	区中医院扩建工程(二期)项目	深圳市宝安区	14.15 万 m ²	2022.04/ 目前在建	2517.84	
深圳市宝安区卫生健康局、深圳市宝安区建筑工务署	宝安区儿童医院工程	深圳市宝安区	10.54 万 m ²	2021.03/ 目前在建	2074.75	
深圳招商房地产有限公司	招商玺家园	深圳市南山区	11.1 万 m ²	2022.4/ 2024.3	291587.13	开发项目
深圳市南山区建筑工务局	蛇口医院内科综合大楼建设项目	深圳市南山区	7.45 万 m ²	2021.08.30/ 目前在建	2576.00	
深圳市宝安区科技创新局、深圳市宝安区建筑工务署	桃花源科技创新园二期(扩建)项目	深圳市宝安区	8 万 m ²	2021.5.17	1881	
深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司	南山智谷产业园二期(茶光工业区升级改造项目二期)	深圳市南山区	20 万 m ²	2021.08.16/ 目前在建	5100	
深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司	蛇口邮轮中心项目	深圳市南山区	13.7 万 m ² ; 岸线总长 4527.75m	2015.3-2021.4	161098.48	开发项目

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)。

合同编号: QT2019-253

深圳市大鹏新区建筑工务署

大鹏新区南澳码头工程 (南澳旅游专用口岸码头)代建合同



项目名称:大鹏新区南澳码头工程(南澳旅游专用口岸码头)

委托人:深圳市大鹏新区建筑工务署

代建人:深圳招商房地产有限公司

日期:2019年12月12日

第一部分 合同协议书

项目委托人: 深圳市大鹏新区建筑工务署

项目代建人: 深圳招商房地产有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律法规,并结合深圳市及大鹏新区有关规定及大鹏新区 2019-2021 年度建设工程代建单位预选承包商招标要求,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本项目工程代建事宜协商一致,订立本协议。

一、项目概况

项目名称: 大鹏新区南澳码头工程(南澳旅游专用口岸码头)

项目地点: 盐坝高速葵涌出入口周边地块

项目总投资: 43515 万元

建设内容: 房建、码头水工工程、绿化、电气、给排水、海绵城市、室外配套设施等

资金来源: 政府财政投资

二、项目代建工作范围及内容:

代建人根据委托人提出的 大鹏新区南澳码头工程(南澳旅游专用口岸码头) 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竣工验收后移交给项目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和委托人要求承办的其他工作。其中项目报建由委托人主责,代建人积极配合。

三、合同工期

开工日期：（暂定）2021年3月1日

完工日期：2022年12月30日

移交日期：2023年6月30日

开工日期以取得海域使用证及口岸开放批复为准，项目须在2022年完成建设。

四、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。

五、代建管理费及支付方式

合同价为（大写）：玖佰柒拾万零叁仟圆整。

人民币（小写）：¥ 970.3 万元

按《大鹏新区政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表》计取代建管理费 970.3 万元，最终结算以概算批复为收费基数计算，以结算审核价为准且不超过 970.3 万，若政策法规发生变化，按最新政策法规执行。

本项目实施绩效考核，其中基本费用为代建合同价的 90%，绩效费用为代建合同价的 10%。自签订合同起至完成结算审核后，将进行合同履约评价，项目履约评价合格及以上则支付全部绩效费，季度有一项不合格则支付 50%的绩效费用，年度、项目履约评价有一项不合格则不予支付绩效费。

在代建合同签订后，在前期工作阶段支付至基本费用的 30%；在项目实施阶段完成施工合同工程量的 50%并经委托人书面确认后，支付至基本费用的 60%；代建项目工程验收后支付至基本费用的 85%；竣工结算后，支付至基本费用的

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

本合同一式拾肆份，委托人执柒份，代理人执柒份，具有同等法律效力。

九、合同生效

合同签订时间：2019年12月12日

合同签订地点：深圳市大鹏新区

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。



委托人：（公章）深圳市大鹏新区建筑工务署

住 所：

法定代表人：

受托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

地 址：

邮 政 编 码：



受托人：（公章）深圳招商房地产有限公司

住 所：

法定代表人：

受托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号

地 址：

邮 政 编 码：



项目编号	SG-2019-0132
设计阶段	F
出版状态	A
版 次	3

南澳码头工程（口岸）

可行性研究报告



功能灵活布局，旅游淡、旺季时，功能空间可进行相应的转换。

根据《深圳市海绵城市建设管理暂行办法》要求，本工程陆域建设方案考虑通过保留地块两侧原有岸坡及绿地，提高地块绿化率等方式，充分发挥建筑、道路和绿地等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，有效控制雨水径流，实现自然积存、自然渗透、自然净化的城市发展方式。

另外，根据粤港澳大湾区发展规划纲要中，关于深化低空空域管理改革，加快通用航空发展，稳步发展跨境直升机服务，建设深圳、珠海通用航空产业综合示范区的要求，本工程陆域平面布置方案考虑在防波堤端头西侧预留直升机停机坪。

（2）方案二

陆域布置方案二设计基础是增加城市道路标高以上部分的建筑面积，从而强化口岸对城市沿街面的展示。其造型灵感来源于“大鹏展翅”，寓意大鹏新区的旅游经济可以快速发展鹏程万里。

建筑功能主要包括集散中心、联检大厅、办公及商业配套等。联检、集散中心功能区布置在主入口连接站前广场，便于解决庞大的交通压力。架空停车及出租车停车区布置在三层（即公路标高下一层），以节省竖向交通浪费面积，并且避免到达与出发客流交叉。

本方案在公路标高以上的一层由于面积大、延展面较长，为避免过于平庸的建筑形象，在建筑的两侧做提升，创造出大鹏展翅的建筑含义，使建筑于沿海面的立面造型更加丰富高耸。缺点是会增加建筑的总体高度从而导致与公路对面挡墙间距过小，影响公路对向一侧的居民视野。为解决空间压力问题，在保证面积的前提下建筑从底层至顶层逐层递退，将建筑墙面尽量拉离公路，从而形成较大的站前空间，最远直线距离可达到 85 米。其余布置同平面方案一。

（3）方案比选

相较于方案二，方案一能够较好与周边环境相协调，形成更加流线感的建筑形态，通过分区交通组织，区域内交通组织更加便利。从空间效果以及使用角度考虑，本工程建筑方案推荐方案一。

1.4.3.6 配套工程

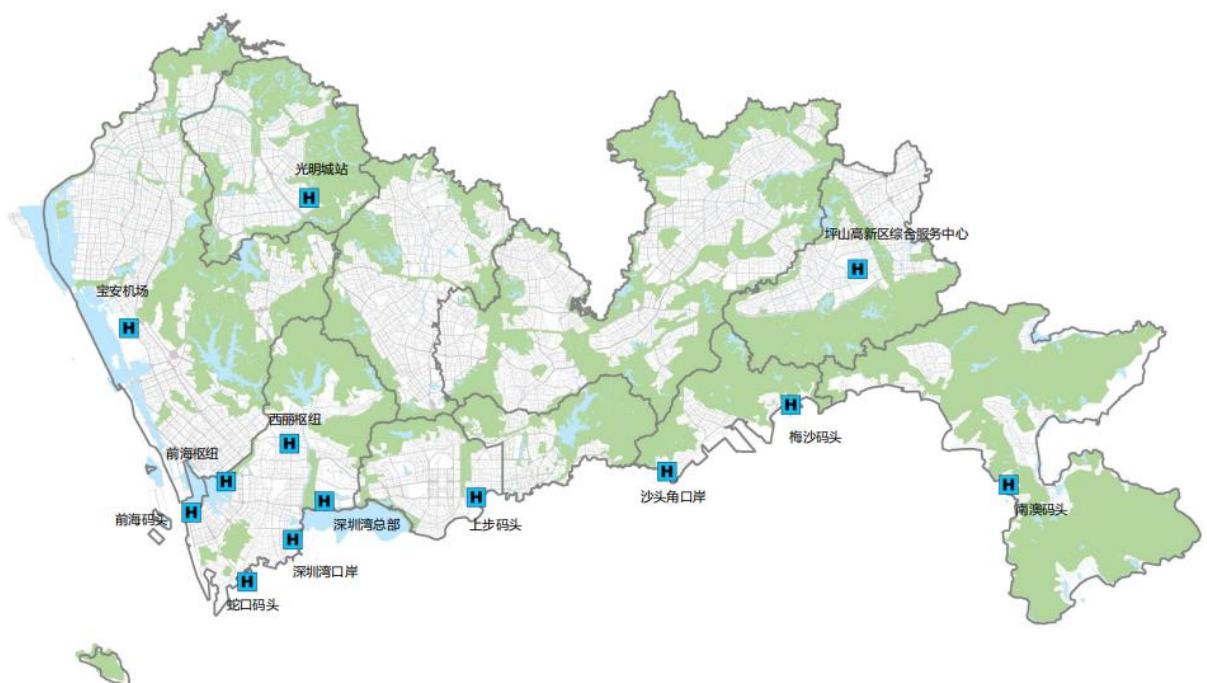
（1）供电、照明

根据电源电压等级，考虑总平面布置和用电负荷分布情况等因素，本工程内设一座 10kV 总变电所（陆域变电所），一座 10kV 分变电所（码头变电所）。

短途运输网络											
编号	名称	区域	坐标	服务功能	报批类别	安全区大小	建议起降方向	场址信息	周边用地	配套设施	实施建议
YS-05	宝安机场	宝安	X=90704.13 Y=31068.79	短途运输 +应急救援	A类通用机场	30MX30M	东南方向、西北方向	现状机坪位于宝安机场东北角，为地面直升机场。	在机场范围内，净空需要与机场协调。	飞机常驻执勤点，配助航设施、相关人员。	现状维护
YS-06	南澳码头	大鹏	X=158548.05 Y=19004.66	短途运输 +应急救援	A类通用机场	30MX30M	西北方向、西南方向	规划机坪位于规划南澳码头内，建议结合码头设计方案布局场址。	东侧山体、高压走廊，西侧面海。	飞机常驻执勤点，配助航设施、相关人员。	
YS-07	上步客运码头	福田	X=117503.24 Y=18054.91	短途运输 +应急救援	A类通用机场	30MX30M	正东方向、西南方向	建议结合码头改造工程布设直升机坪。	北侧居住，西南口岸设施，南侧为深港边界。	飞机常驻执勤点，配助航设施、相关人员。	近期新建
YS-08	光明城站	光明	X=104603.99 Y=41081.13	短途运输 +应急救援	A类通用机场	30MX30M	正北方向	规划机坪在光明城站范围内，建议结合站城一体化开发方案进行设置。	东、南侧高压走廊，北侧高层，东侧山体，周边以产业用地为主。	飞机常驻执勤点，配助航设施、相关人员。	
YS-09	坪山高新区综合服务中心	坪山	X=146902.84 Y=35616.86	短途运输 +应急救援	A类通用机场	30MX30M	西北方向	规划机坪位于高新区综合服务中心西门，建议结合设计方案设置。	东侧高压走廊，周边以居住和文体设施为主。	飞机常驻执勤点，配助航设施、相关人员。	近期新建
YS-10	沙头角口岸	盐田	X=132194.10 Y=20029.05	短途运输 +应急救援	A类通用机场	30MX30M	西南方向	规划机坪位于口岸内，建议结合口岸重建方案选址。	北侧、西侧山体，东侧居住，西南侧为深港边界。	飞机常驻执勤点，配助航设施、相关人员。	

6 深圳市直升机起降点布局规划

短途运输直升机起降点布局图



图例：



短途运输起降点

深圳市规划和自然资源局
深圳市交通运输局

合同编号: _____号

光明区 2020 年度政府投资建设工程凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目代建合同

项目名称: 凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目 (代建)

委托单位 (甲方): 深圳市光明区住房和建设局

代建单位 (乙方): 深圳招商房地产有限公司

签订日期: 2020 年 10 月 20 日

第一部分 项目代建合同协议书

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》和其它有关法律法规，按照《光明新区政府投资项目代建制管理办法（试行）》（深光规〔2018〕2号）的具体要求，委托单位、代建单位遵循平等、自愿和诚实信用的原则，经双方协商一致，签订本合同。

一、项目概况

（一）项目名称：凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目（代建）

（二）项目委托单位：深圳市光明区住房和建设局

（三）项目代建单位：深圳招商房地产有限公司

（四）项目总投资（估算投资）：128909万元

（五）项目建设地点：深圳市光明区

（六）项目建设规模：凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目位于深圳市光明区外国语学校西侧、红坳拆迁安置房北侧，规划用地面积约35249平方米，按容积率4.8建设，项目规划总建筑面积约23.02万平方米，规划计容面积约16.92万平方米，其中，建设住宅面积约14.88万平方米，商业面积约1.35万平方米，公共配套设施约0.68万平方米；另地下室按三层设计，面积约6.10万平方米。

（七）项目建设内容：包括但不限于办理相关前期手续，组织相关招标、洽谈、合同签订和管理工作，场地平整、土

（二）代建项目采购招标要求

根据《政府采购法》以及《光明新区政府投资项目代建制管理办法（实行）》规定，代建单位对代建项目的施工、监理、重要设备材料采购、投资咨询、勘察、设计、造价等工程服务事项，必须按政府采购程序依法公开招标。其中，施工单位、监理单位、重要设备材料供应商均不得与代建单位存在关联关系。

四、合同价款（代建费）

代建费由代建管理费、项目奖励金、资金节余奖励金、及项目违约金等构成。本合同价款暂以代建管理费中标价作为合同暂定价款，为（大写）人民币 壹仟零伍拾伍万元整（小写 10,550,000.00 元）。

合同价款包括但不限于乙方工作人员薪酬、办公费用、交通费用、差旅费用、利润和税金等为履行与本项目下所有义务所发生的全部费用。

1.代建管理费：本合同代建管理费暂以经发改部门批复的立项文件中项目总投资人民币 128909 万元为基准，代建管理费招标控制价暂定为 1055.00 万元。

2.代建费结算：项目竣工后根据决算结果据实调整代建费（含代建管理费、项目奖励金、资金节余奖励、项目违约金等），其中：

（1）代建管理费按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）执行，本项目代建管理费的下浮率为 0.06 %。下浮率计算方式：（代建管理费招标

委托单位(盖章): 深圳市光明区住房和建设局



法定代表人:

委托代理人:



2020年10月20日

代建单位(盖章):



法定代表人:

委托代理人:

2020年10月20日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□



工程名称: 凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目

验收日期: 2013年12月1日

建设单位(盖章): 深圳招商房地产有限公司, 深圳市光明区住房和建设局



* GD-E1-914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目					
工程地点	深圳市光明区外国语学校西侧	建筑面积	23.76万m ²	工程造价 80807.34万元		
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上: 30/35 层 地下: 2 层			
施工许可证号	2020-440309-47-01-01003503	监理许可证号	/			
开工日期	2021年3月15日	验收日期	2023年12月11日			
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报(登记)【2023】021号			
建设单位	深圳招商房地产有限公司, 深圳市光明区住房和建设局					
勘察单位	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司					
设计单位	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司					
总包单位	中建一局建设发展有限公司					
承建单位 (土建)	中建一局建设发展有限公司					
承建单位 (设备安装)	中建一局建设发展有限公司					
承建单位 (装修)	中建一局建设发展有限公司					
监理单位	深圳市城建监理有限公司					
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 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 □ □ □

已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，质量合格。工程档案资料完整。经过自检，本单位工程质量评定为合格，观感质量评定为好。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：何建恒
注册号：4400132-015
有效期：至2025年11月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：何建恒
注册号：4400132-015
有效期：至2023年11月

建设单位 负责人 单位(项目)负责人 2023年12月11日	监理单位 负责人 单位(项目)负责人 2023年12月11日	施工单位 负责人 单位(项目)负责人 2023年12月11日	设计单位 负责人 单位(项目)负责人 2023年12月11日	勘察单位 负责人 单位(项目)负责人 2023年12月11日
---	---	---	---	---



* GD-E1-914/6 *

深圳市建设工程竣工联合（现场） 验收意见书

深联验〔2024〕0929

深圳招商房地产有限公司, 深圳市光明区住房和建设局:

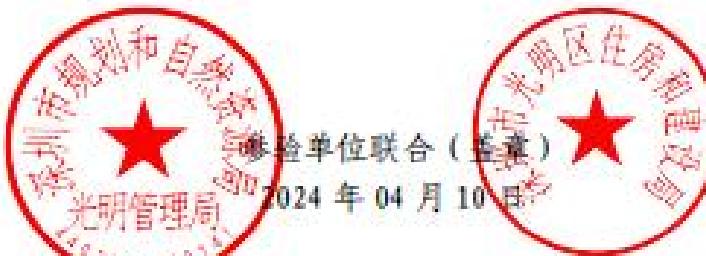
凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目已由你单位组织竣工验收，并申请竣工联合（现场）验收（国家编码：2020-440309-47-01-010035，工程地址：光明区凤凰街道红坳村整村搬迁安置用地北侧，外国语学校西侧）。

各参验部门验收意见如下：

深圳市规划和自然资源局光明管理局组织的建设工程规划条件核实，核实通过。

深圳市光明区住房和建设局组织的特殊建设工程消防验收，验收合格。

综上，依据《深圳市建设工程竣工联合（现场）验收管理办法》第二十条，凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目的建设工程竣工联合（现场）验收结论为：验收通过。



备注：

- 验收通过的项目，建设单位应于3个月内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案。如未按期移交，建设行政主管部门将依法予以严肃查处。
- 规划、消防、节能等专项验收结论详见附件，其中关于建设工程消防验收意见，请建设单位遵照执行。

证书



中建一局集团建设发展有限公司：

你公司承建的“凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目”工程项目，荣获2023年“广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地”

特发此证

广东省建筑安全协会
二零二三年十一月

东莞西站望牛墩单元土地整备项目 拆迁安置房一期工程委托代建合同

工程名称: 东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程

工程地点: 东莞市望牛墩镇下漕村

合同编号: _____

委托人: 东莞市望牛墩镇人民政府

代建人: 深圳招商房地产有限公司

签订日期: 2022 年 3 月 7 日

合同协议书

委托人: 东莞市望牛墩镇人民政府

代建人: 深圳招商房地产有限公司

东莞市望牛墩镇人民政府 (以下简称“委托人”)为实施东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程代建服务,委托深圳招商房地产有限公司 (以下简称“代建人”)承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市财政投资项目代建制管理办法(试行)》(如有相关新文件或制度,可按新文件或制度执行)及其它法律法规和规范性文件,为保证代建工作的顺利实施,委托人和代建人共同达成如下协议。

一、项目概况

(一) 项目名称: 东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程。

(二) 建设规模及内容: 项目首期用地以住宅及商业功能为主,其中计容建筑面积约为18.5万平方米,全部为高层住宅,户型初步采取90平方米、120平方米、150平方米、180平方米和230平方米等5种户型(具体以最终设计方案为准)。

项目投资估算: 工程总投资初步估算约9.25亿元(具体以实际批复为准),资金来源于东莞水乡特色发展经济区管理委员会,具体由镇财政出资。

(三) 项目建设地点: 东莞市望牛墩镇下漕村,具体为东至赤滘口河,西至洪屋涌水道,南至水乡大道,北至实验路(规划暂定名)(不含下漕步律、官派股份经济合作社所属土地)。

(四) 投资估算(或匡算)暂定金额: 人民币(大写) 玖亿贰仟伍佰万元整(¥ 925,000,000.00 元)。代建人应在概算审定完成后的7天内提交保证最大工程费用报告,保证最大工程费用金额控制在批复概算的100%以内。保证最大工程费用报告经委托人批准后,委托人和代建人签订保证最大工程费用协议,保证最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

二、代建管理工作主要内容

1. 本项目实行建设实施阶段代建。代建人根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求,代建人与委托人签订代建合同后,在完成项目建议书或可行性研

少一次的质量回访。

八、代建管理费

代建管理费暂估价为人民币（大写）壹仟柒佰捌拾万元整（¥1780万元）。（注：工程总投资初步估算约9.25亿元（具体以实际批复为准），资金来源于水乡管委会，具体由镇财政出资。最终代建管理费以工程批复概算中的建安费为计费基数，按《东莞市财政投资社会代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》（如有相关新文件或制度，可按新文件或制度执行）规定的特殊类项目取费标准乘以100%计取，且代建管理费结算价（不含奖励金）不得超过批复概算中的代建管理费（不含奖励金）且不超过1780万元。）

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

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

十一、合同附件及适用顺序

本合同的附件由以下文件组成：

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

00廉政协议；

02其他合同文件。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

十二、本协议书一式拾份，合同双方各执伍份，招标代理机构壹份，东莞市公共资源交易中心壹份，各份均具同等效力。合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。



委托人：（盖单位章）

法定代表人或

其委托代理人：（签字）

洪伟文



代理人：（盖单位章）

法定代表人或

其委托代理人：（签字）

2022年3月7日签于东莞

孙伟文

中标通知书



(第五联)

深圳招商房地产有限公司：

东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程代建服务 工程项目（招标编号：SXUWDA22109986）于2021年10月20日在东莞市公共资源交易中心进行招标，现已完成招标流程，你单位为中标人。

中标人收到中标通知书后，须在2021年11月30日前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。

具体情况如下表：

项目法人	东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社		
招标单位	东莞市望牛墩镇人民政府		
招标代理机构	和盛采购服务有限公司		
招标方式	邀请招标		
项目负责人	资质证号		
中标报价（元）	壹仟柒佰捌拾万元整		
服务类中标价描述	详见竞争性谈判文件。		
服务期限（服务类）	详见竞争性谈判文件。		
招标人章	招标代理机构章	交易场所： 兹见证本通知书发出之日前该项目在中心场内交易过程和结果。	
法定代表人或其授权代理人章	法定代表人或其授权代理人章	东莞市公共资源交易中心 2021-11-03	
（签名或盖私章） 年 月 日	（签名或盖私章） 年 月 日		

说明：本文书一式五联，第一联：行政主管部门，第二联：东莞市公共资源交易中心，第三联：招标单位，第四联：招标代理机构，第五联：中标单位（联合体各方）。涂改、复印无效。



东莞市公共资源交易中心
Dongguan City Public Resources Trading Center

地址：东莞市南城区西平宏伟三路45号

单位(子单位)工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期
工程名称: 工程1号商业、住宅楼(剪力墙32层1幢)

验收日期: 2014.7.30

建设单位(盖章): 东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社



* GD-E1-914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 2

工程名称	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程1号商业、住宅楼（剪力墙32层1幢）							
工程地点	广东省东莞市望牛墩镇下漕村	建筑面积	15392.24m ²	工程造价	5773.77万元			
结构类型	剪力墙	层 数	地上：32 层 地下： / 层					
施工许可证号	441900202207221601(水乡)	监理许可证号	E244066740					
开工日期	2022.6.14	验收日期	2024.7.30					
监督单位	东莞水乡特色发展经济区管理委员会城市建设局/东莞市望牛墩镇住房和城乡建设局	监督编号	ZJ-WND-2022-005-07					
建设单位	东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社							
勘察单位	福建省水文地质工程地质勘察研究院							
设计单位	万禹工程设计有限公司							
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司							
承建单位 (土建)	中国建筑第五工程局有限公司							
承建单位 (设备安装)	中国建筑第五工程局有限公司							
承建单位 (装修)	中国建筑第五工程局有限公司							
监理单位	广东粤建工程项目管理有限公司							
施工图 审查单位	东莞市大业施工图审查有限公司							



* GD-E1-914/2 *



International Safety Award Pass

— 2024 —



This is to certify that,

**China Construction Fifth Engineering Bureau Ltd., - Land Preparation Project Of
Demolition And Relocation Housing Phase I Project In Wangniudun, Dongguan West
Station**

Has achieved an International Safety Award for demonstrating a strong
commitment to good health and safety management during 2023.

Peter McGettrick

Chair of The Board of Trustees
March 11, 2024

Mike Robinson

Chief Executive
March 11, 2024

British Safety Council (Company Limited by Guarantee) Registered in England and
Wales No. 4618713. Registered Charity No. 1097271 and OSCR No. SC037998.



International
Safety Awards
2024

Certificate number
AW-0011466



中国建筑第五工程局有限公司：

承建的东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程
荣获2023年

东莞市房屋市政工程 安全生产文明施工示范工地

东莞市建筑业协会
二〇二三年十一月

中心河景观提升工程

合同编号: G202102-001

南山区政府投资项目代建合同

工程名称: 中心河景观提升工程

合同名称: 中心河景观提升工程代建合同

委托人: 深圳市南山区城市管理和综合执法局

代建人: 深圳招商房地产有限公司

合同协议书

委托人：深圳市南山区城市管理和综合执法局

代建人：深圳招商房地产有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招投标管理条例》、《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：中心河景观提升工程

2、合同范围：负责中心河景观提升项目的全过程代建，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。

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：本项目为政府100%投资项目，对中心河两岸及后海滨路、中心路两侧的滨水步道景观、桥下空间、人行道和绿化带进行景观提升，项目总投资约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。

5、建设地点：深圳市南山区后海

6、建设规模：包含但不限于中心河两岸及后海滨路、中心路两侧的滨水步道景观、桥下空间、人行道和绿化带进行景观提升，代建范围最终以委托人确认为准。

7、建设内容：改造范围为中心河两岸及后海滨路（约4.2km）、中心路两侧（约3.7km），改造内容包括滨水步道景观、桥下空间、市政人行道和绿化带景观提升等。

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（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：

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》一级标准，优先使用绿色再生建材产品。

7、反腐倡廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定。

四、代建管理费

合同价暂定为人民币（大写）：贰仟肆佰柒拾伍万元整，人民币（小写）¥：24750000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89000万元为基数计取，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

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、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。

十一、本合同壹式壹拾贰份，具有同等法律效力，委托人执陆份，代建人执陆份。

（本页为“中心河景观提升工程代建合同签署页，以下无正文”）



委托人：（公章）

法定代表人或授权委托人（签章）：



代建人：（公章）(4)

法定代表人或授权委托人（签章）：

园林绿化工程苗木移交书

工程名称	南山区中心河及中心路安全隐患整治及功能完善工程（二期二标段）-西广场绿化工程 苗木移交		
工程地址	深圳市南山区蛇口街道		
绿化面积	平方米	绿化造价	
建设单位	深圳市南山区城市管理和综合执法局	代建单位	深圳招商房地产有限公司
设计单位	深圳瀚博设计股份有限公司	监理单位	深圳市现代建设监理有限公司
施工单位	广西华宇建工有限责任公司	接收单位	深圳市南山区公园管理中心
养护时间	年 月 日 ~ 年 月 日, 养护期3个月		
参加移交单位	建设单位(签章)	移交单位(签章)	接收单位(签章)
年 月 日	2024年11月1日	2024年11月1日	

后附：园林绿化工程苗木移交清单



IF DESIGN AWARD 2024 WINNER

Environmental Graphic Design for Zhongxin River

Communication / Typography / Signage / ID: 615653

DESIGN

Updesign

Zhang Yi, Wen Yuehua, Wu Siying, Yan
Meiying, Yu Jin
Shenzhen, China
Shenzhen Hope Design Co.,Ltd.
Huang Jun Yong, Chen Youru, Jiang
Shanshan, Huang Binbin, Wang
Tao, Wang Chao, Gan Hailao, Liang
Xiaoyi, Huang Siyao
Shenzhen, China

CLIENT/MANUFACTURER

Nanshan District Urban Administration
and Law Enforcement Bureau
Shenzhen, China
**CHINA MERCHANTS SHEKOU
HOLDINGS**
Shenzhen, China



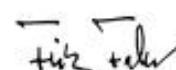
Congratulations! We are pleased to honor you with an IF DESIGN AWARD.



Uwe Cremering
CEO of IF Design



Karen Korellis Reuther
Jury Chairperson



Fritz Frenkler
Jury Chairperson



Honourable Award 2024

Presented to

Shenzhen Hope Design Co.,Ltd.

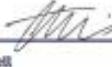
For: Design of Central River and Zhongxin Road,
Nanshan District, Shenzhen

Category: Energy and Carbon Reduction

This certificate is awarded in recognition of your exemplary work in landscape architecture, earning an Honourable Award at the IFLA AAPME Awards. Your project stands out for its innovation, design excellence, and positive impact on the environment and community, exemplifying the highest standards in the field.

Date of Certification: 15 November 2024


Graham Young
President
IFLA Africa Region


Chris Tidswell
President
IFLA Asia Pacific Region


Jala Makhzoumi
President
IFLA Middle East Region



获奖证书

深圳翰博设计股份有限公司：

你单位申报的“深圳市南山区中心河景观提升（设计）一期”项目，在第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获园林景观设计

一等奖

设计人员：

1. 陈有如 2. 秦操 3. 万昊 4. 甘海涛 5. 梁晓怡 6. 杨丽子 7. 边照君 8. 肖育玲 9. 杨勇
10. 孙飞龙 11. 郭梓 12. 林花 13. 李漫婷 14. 宋妹 15. 夏小培

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月



项目代建合同关键页

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: 区中医院扩建工程（二期）

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: 深圳招商房地产有限公司

日期: 2021年9月

深圳市宝安区住房和建设局 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: 深圳招商房地产有限公司

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、代建人三方协商同意, 签订本合同。

一、项目概况

项目名称: 区中医院扩建工程(二期)

(一) 项目总投资

项目匡算总投资 102380 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

深圳市宝安区裕安二路深圳市宝安区中医院东院区。

(三) 建设规模

项目总规划用地面积 24344 ㎡, 扩建后总建筑面积约 141476 ㎡, 新建建筑面积约 86994 ㎡, 扩建后总床位数 1000 张。

(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

达到或高于市级优质工程要求。

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。

(4) 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或项目建设单位审核后，由项目单位或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。

(5) 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、反腐倡廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定。

五、代建合同价款

1、代建合同价暂定：（大写）贰仟伍佰壹拾柒万捌仟肆佰元整，（小写）2517.84万元。（计算式： $[2750 + (102380 - 100000) \times 2\%] \times 90\% = 2517.84$ 万元。最终结算价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的90%，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：2021年9月8日。本合同一式拾捌份，具有同等法律效力，三方各执陆份。本合同经三方法定代表人或其授权委托人签字并加盖公章之日起生效。

<p>委托人（项目单位）：深圳市宝安区卫生健康局（公章）</p> <p>法定代表人（签字）： </p> <p>或授权委托人（签字）：</p> <p>地址：深圳市宝安区新安街道海秀路3号</p> <p>电话：</p> <p>开户银行：中国工商银行宝安支行</p> <p>银行账号：4000021409008800668</p> <p>统一社会信用代码：11440306MB2D28770Q</p> <p>合同经办人（签字）： </p>	<p>委托人（项目建设单位）：深圳市宝安区建筑工务署（公章）</p> <p>法定代表人（签字）： </p> <p>或授权委托人（签字）： </p> <p>地址：深圳市宝安区宝民一路广场大厦3楼</p> <p>电话：27781013</p> <p>开户银行：招商银行宝安支行</p> <p>银行账号：755914692910808</p> <p>统一社会信用代码：124403064557544666</p> <p>合同经办人（签字）：张慧宁 </p> <p>盖章经办人（签字）：董军凯</p> <p>代建人：深圳招商房地产有限公司</p> <p>法定代表人（签字）： </p> <p>或授权委托人（签字）： </p> <p>地址：深圳市南山区招商街道太子路1号新时代广场</p> <p>电话：0755-21607720</p> <p>开户名称：深圳招商房地产有限公司</p> <p>开户银行：招商银行深圳新时代支行</p> <p>银行账号：812280779910001</p> <p>统一社会信用代码：91440300192441811T</p>
--	--

荣誉证书



宝安区儿童医院工程相关资料

项目代建合同关键页

工程编号: _____

合同编号: 424-DJ-001

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: 宝安区儿童医院

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: 深圳招商房地产有限公司

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：深圳招商房地产有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《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：宝安区儿童医院。

（一）项目总投资

项目批复投资估算 110696.59 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

宝安区新安六路和玉林路交汇处。

（三）建设规模

本项目总建筑面积 105434m²,其中：①医疗业务用房建筑面积 74753m²(七项基本设施用房 48500m²、科研用房 5248m²、教学用房 7038m²、单列用房 1120m²、预防保健用房 2400m²、健康体检用房 1800m²、夜间值班宿舍 1608m²、人防医疗工程 3139m²、特殊儿童康复治疗用房 2000m²、架空连廊 1900m²);②停车设施面积 30221m²(地下停车位 800 个),地下连廊(地下车行连通道) 460m²;③同步建设室外配套设施。床位规模 500 床。

（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、地下连廊、妇幼保健院连接地下连廊改造工程等。

（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。

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与桩基工程（土石方、基坑支护、桩基础），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，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）贰仟零柒拾肆万柒仟伍佰贰拾壹元贰角，（小写）2074.75212万元。（计算式： $[2750 + (110696.58 - 100000) \times 2\%] \times 70\% = 2074.75212$ 万元）。最终结算价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21日。本合同一式拾捌份，具有同等法律效力，三方各执陆份。本合同经双方签字并加盖公章后生效。

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：深圳市宝安区新安街道海秀路 3 号

电话：

开户银行：中国工商银行宝安支行

银行账号：4000021409008800668

经办：

统一社会信用代码：11440306MB2D28770Q

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）：

合同经办人（签字）：张慧宁

盖章经办人（签字）：何奕苇

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

代理人：深圳招商房地产有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区招商街道太子路 1 号新时代广场

电话：0755-21607720

开户名称：深圳招商房地产有限公司

开户银行：招商银行深圳新时代支行

银行账号：812280779910001

荣誉证书

荣誉证书



中建六局华南建设有限公司：

你公司承建的 **宝安区儿童医院（不含桩基）** 工程，荣获二〇二三年度下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-2023B-208

协会网址：<http://www.szjzy.org.cn>

深圳建筑业协会
二〇二三年十月



招商玺家园

增补协议书

(2020) 88133 号

甲方：深圳市规划和自然资源局南山管理局

乙方：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

(更名前：招商局蛇口工业区有限公司)

丙方：深圳招商房地产有限公司

根据《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字[2011]8040 号)及第一、第二补充协议书(以下简称原合同书)的约定，乙方取得宗地号 K202-0014、土地面积 697639.7 平方米的土地使用权。原合同书约定 K202-0014 宗地可分宗开发，分宗相关协议以增补协议的形式明确。根据规划要求，就 K202-0014 宗地范围内 K202-0037 宗地的土地使用权及土地利用要求等事宜，甲乙丙三方经协商达成协议如下：

一、K202-0037 宗地由 K202-0014 宗地分宗而来，土地面积为 51656.15 平方米(见附后宗地附图)，土地用途为二类居住用地，商业用地，土地使用年限为 70 年，从 2016 年 12 月 26 日至 2086 年 12 月 25 日止。

二、经乙、丙方共同申请，甲方同意 K202-0037 宗地的土地使用

权受让方变更为丙方，乙方不再享有该宗地的土地使用权益。乙、丙双方共同承担因此次土地使用权人变更而引起的任何法律、经济责任。

三、本地块计入容积率的总建筑面积不超过 111000 平方米，其中：住宅 96580 平方米，商业 11000 平方米，可分割转让；幼儿园 1600 平方米、社区健康服务中心 500 平方米、文化室 500 平方米、居委会 150 平方米、邮政所 120 平方米、服务站及警务室 280 平方米、垃圾收集站及环卫工人休息室 70 平方米，建成后无偿移交政府，产权归政府；物业服务用房 200 平方米，不得转让，其权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。

本地块具体规划设计要求按《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 440305202000022 号）执行。

四、根据《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字【2011】8040 号）约定，本地块从 K202-0014 宗地范围中分宗出来单独进行开发，

本地块所分摊的地价款为（人民币）贰拾玖亿壹仟伍佰捌拾柒万壹仟贰佰陆拾元整（小写：¥2915871260 元）。

五、丙方在土地使用年限内依照法律、法规、深圳市的有关规定及本协议的规定转让、出租、抵押土地使用权或将土地使用权用于其他经济活动，其合法权益受法律保护。丙方开发、利用、经营该土地，不得损害社会公共利益。丙方在未办理土地使用权登记并取得《房地产证》之前，不得以任何形式处分本地块。

深圳市规划和自然资源局



(盖章)

法定代表人:

委托代理人: 汪延宁

招商局蛇口工业区



(盖章)

法定代表人: 王健

委托代理人:



(盖章)

法定代表人: 王健

委托代理人:

签订日期: 2020年1月06日

签订地点: 深圳市南山区深南大道10138号

界址点坐标

编号	X坐标	Y坐标	点号
J172/03909	12550.02	99876.61	新点
J173/03909	12532.94	99902.23	
J174/03909	12524.36	99913.42	
J175/03909	12503.76	99930.73	
J150/03908	12491.78	99936.86	
J151/03908	12459.71	99944.98	
J152/03908	12424.49	99945.62	
J153/03908	12392.71	99937.33	
J154/03908	12362.52	99921.43	
J155/03908	12333.73	99894.24	
J156/03908	12264.63	99811.20	
J157/03908	12268.63	99808.41	
J158/03908	12271.45	99804.63	
J159/03908	12273.05	99800.20	
J160/03908	12273.29	99795.49	
J161/03908	12443.65	99663.75	
J162/03908	12449.49	99664.89	
J163/03908	12455.71	99672.01	
J164/03908	12462.18	99678.95	
J165/03908	12468.85	99685.69	
J166/03908	12475.73	99692.23	
J167/03908	12482.79	99698.56	
J168/03908	12490.04	99704.67	
J169/03908	12495.69	99711.72	

界址点数量超出本表显示范围, 详情见坐标附表。

位置略图



比例尺: 1:4000

宗地附图



土地使用者	
宗地代码	44030507018000643
宗地号	K352-0537
用地面积	51656.15 平方米
土地用途	工矿用地
审核者	王林海
复核者	王林海



建筑工程施工许可证

工程编号: 2108-440305-04-01-75639104

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关: 深圳市住房和建设局

日期: 2022年04月17日 (1)

证书字号: 2022-0771

建设单位	深圳招商房地产有限公司		
工程名称	太子湾DY03-08地块综合开发项目主体工程 (招商玺家园一期)		
建设地址	太子湾片区望海路南侧、居海路东侧、源海路西南侧		
建设规模	121690.79平方米	合同价格	31978.13022 万元
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
施工单位	深圳市第一建筑工程有限公司		
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司		
合同开工日期	2022年04月25日	合同竣工日期	2024年03月30日
备注	项目经理: 何金男 注册证书号: 粤144111220596 项目总监: 崔凤山 注册证书号: 42006127 范围: 主体结构工程; 装饰装修工程; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 智能建筑; 屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外工程; 燃气工程;		
变更登记	◆◆◆ 2023-08-25 施工范围由主体结构工程; 装饰装修工程; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 智能建筑; 屋面及防水工程; 室外工程; 燃气工程; 变更为主体结构工程; 装饰装修工程; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 智能建筑; 屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外工程; 燃气工程;		

注意事项:

一. 本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
 二. 未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
 三. 建设行政主管部门可以对本证进行查验。
 四. 本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或过期次数,时间超过法定时间的,本证自行废止。
 五. 凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

1/1



建筑工程施工许可证

工程编号: 2108-440305-04-01-75639105

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关: 深圳市住房和建设局

日期: 2022年04月22日 (1)

证书字号: 2022-1043

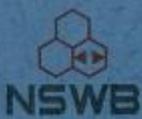
建设单位	深圳招商房地产有限公司		
工程名称	太子湾DY03-08地块综合开发项目主体工程 (招商玺家园二期)		
建设地址	太子湾片区望海路南侧、居海路东侧、源海路西南侧		
建设规模	32000 平方米	合同价格	8398.134884 万元
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
施工单位	深圳市第一建筑工程有限公司		
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司		
合同开工日期	2022年04月25日	合同竣工日期	2024年03月30日
备注	项目经理: 何金男 注册证书号: 粤144111220596 项目总监: 崔凤山 注册证书号: 42006127 范围: 主体结构工程; 装饰装修工程; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 智能建筑; 屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外工程; 燃气工程; 1. 建设单位应做好本项目基土工程详细勘察工作,针对地基沉降问题,做好建设项目(含配售管道)的地面沉降勘察和监测防治工作。2. 项目涉及地铁 12 号线工程,施工单位按地铁施工安全要求进行施工建设,保证轨道交通线路和建设运营安全。		
变更登记			

注意事项:

一. 本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
 二. 未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
 三. 建设行政主管部门可以对本证进行查验。
 四. 本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或过期次数,时间超过法定时间的,本证自行废止。
 五. 凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

1/1

蛇口医院内科综合大楼建设项目



合同
2018

合同编号：2018180201021

蛇口医院内科综合大楼建设、区慢病院 改扩建、南油社区公园社会公益 停车场打包代建合同

委托人：深圳市南山区建筑工务局

代建人：深圳招商房地产有限公司

日期：2018年月日

● 第一部分 协议书

项目名称: 蛇口医院内科综合大楼建设、区慢病院改扩建、南油社区公园社会公益停车场

项目委托人: 深圳市南山区建筑工务局

项目代建人: 深圳招商房地产有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招投标管理条例》及其它有关法律法规办法,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: 蛇口医院内科综合大楼建设、区慢病院改扩建、南油社区公园社会公益停车场

项目总投资: 总投资估算暂定 69666.52 万元。

建设地点: 深圳市南山区

建设规模: 总投资估算暂定 69666.52 万元。其中: (1) 蛇口医院内科综合大楼扩建工程,项目位于南山区蛇口医院内,用地面积约 4845.20 平米,项目建筑面积 74530 平米,总投资匡算 52340 万元。(2) 区慢病院改扩建,项目位于华明路与南商路交汇处,用地面积 2604 平方米,总建筑面积 18338 平方米,包括新建建筑 15890 平方米,保留建筑 2448 平方米,计划总投资 12907 万元。(3) 南油社区公园地下公益停车场项目,位于华明路以南,南商路以西的南油社区公园地下,用地面积 4171 平方米,拟建两层地下停车库面积为 7000 平方米,计划总投资 4419.52 万元。

建设内容: 根据招标人提出的代建项目项目投资控制、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

委托人: (签章)

法定代表人或授权委托人(签字):

地址:

电话:



代建人: (签章) (3)

法定代表人或授权委托人(签字):

地址:

电话:

地址:

金量地基基础工程有限公司
大拇指1号新天地

电话:

本合同签于 年 月 日

原合同编号：201818020L021

本合同编号：201818020L021-02

**蛇口医院内科综合大楼建设、区慢病院
改扩建、南油社区公园社会公益停车场
代建合同补充协议（二）
——蛇口医院内科综合大楼建设**



委托人：深圳市南山区建筑工务署

代建人：深圳招商房地产有限公司

一、签约背景

1. 2018年8月委托人与代建人签订《蛇口医院内科综合大楼建设、区慢病院改扩建、南油社区公园社会公益停车场代建合同》（以下称为“原合同”）（合同编号为20181802DL021）。其中三个项目总投资估算为69666.52万元，三个项目代建管理费为2020.33万元。

2. 原合同约定：蛇口医院内科综合大楼建设项目总投资匡算为52340万元，但未单独约定该项目建设资金和代建管理费。现按比例推算该项目代建管理费暂定价为2020.33万元 \times (52340/69666.52)=1517.86万元，建设资金暂定价为52340-1517.86=50822.14万元。

3. 2020年9月南山区发展和改革局下达《关于蛇口医院内科综合大楼建设项目概算的批复》（深南发改批〔2020〕201号）文件，批复蛇口医院内科综合大楼项目总概算为97913万元，其中代建管理费为2576万元。

现根据发改批复概算文件，补充约定蛇口医院内科综合大楼建设资金及代建管理费，订立以下条款，以资共同遵照执行。

二、补充条款

1. 蛇口医院内科综合大楼建设项目概算批复的代建管理费为2576万元。（大写：贰仟伍佰柒拾陆万元整，小写：25760000.00元。）

与原合同代建管理费的核增差额计算为：2576万元-1517.86万元=

与原合同约定不一致的，以本补充协议为准，未涉及事项，仍按原合同执行。

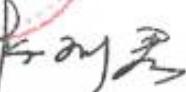
7. 本补充协议壹式陆份，含正本贰份，副本肆份；正本与副本不一致时，以正本为准。合同经双方签字盖章后生效。

8. 本补充协议自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同章之日起生效。

(以下无正文)

委托人：(签章)

代建人：(签章)

法定代表人或授权代表: 

法定代表人或授权代表:

日期: 2023年11月20日

日期:

工程编号: _____

合同编号: 442-DJ-001

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: 桃花源科技创新园二期(扩建)项目

委托人: 深圳市宝安区科技创新局

深圳市宝安区建筑工务署

代建人: 深圳招商房地产有限公司

日期: 2021 年 5 月

深圳市宝安区住房和建设局 编制

2018 版

第一部分 协议书

项目委托人： 深圳市宝安区科技创新局（项目单位，以下简称区科技创新局）

深圳市宝安区建筑工务署（项目建设单位，以下简称区建筑工务署）

项目代建人： 深圳招商房地产有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《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：桃花源科技创新园二期（扩建）项目

（一）项目总投资

项目总投资暂定为 69200 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

深圳市宝安区西乡街道铁岗水库路 171 号。

（三）建设规模

本工程位于西乡街道，宝安区桃花源科技创新园二期用地内，用地面积为 1.2 万平方米，建筑总面积约 8 万平方米。

（四）建设内容

本次改扩建工程包括项目开发建设用地范围内的建筑主体建设工程、室内装修工程及室外工程等。其中，主体部分包含桩基工程、地下室工程（含人防工程）、地上建筑工程、外立面工程、给排水、强弱电、暖通空调、电梯、消防、智能化、燃气等安装工程；室内装修工程包括室内普通装修、室内精装修工程；室外工程包括室外道路、广场、绿化、水电安装工程。此外，建设内容还包括主体施工配套的预制构件装配施工、基坑支护工程等以及海绵城市、绿色建筑设计及认证、标识导视系统等。

（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

质量要求达到国家、省、市及行业现行有关工程建设技术标准中的合格标准。

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概算、预算、结算、决算、审计等有关工作的组织和监督管理（其中概算由区科技创新局委托设计单位编制；概算复核、预算编制由区科技创新局负责委托造价咨询单位编制；变更预算、结算由代建人组织施工单位编制，并委托造价咨询单位出具造价成果文件；变更预算审核、结算审核由区建筑工务署负责委托造价咨询单位编制）。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 11 月（暂定）。

其中：

（1）前期阶段：自代建合同签订之日起至 2021 年 12 月（暂定）；

（2）施工阶段：计划自 2022 年 1 月（暂定）至 2025 年 11 月（暂定）；

（二）缺陷责任管理期限：自工程实际竣工日期起计算，与工程质量缺陷保修期一致。

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、安全的主体责任并作为建设单位对工程质量终身负责。

根据现场进度需要原则上项目常驻管理团队人员不少于 5 人，管理团队人员不少于 12 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，高级工程师职称或具备建筑师或结构工程师国家注册执业资格；造价管理负责人为一级注册造价工程师；此外，装饰装修、机电安装、给排水、暖通、市政、结构工程等专业工程师按项目进展配备齐全。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、取得中级或以上专业技术职称且具有 3 年或以上工程质量、安全管理经验。还需配备专职资料员一名，作为本工程档案资料的直接责任

逐级审核、签字、盖章，报区建筑工务署审批同意后，由区建筑工务署或委托代建人报区建设工程造价管理站备案。代建人在报审或报备时都应明确设计变更对工期及成本的影响。

(6) 本项目变更预算、结算由代建人组织施工单位编制，并委托造价咨询单位出具造价成果文件，报监理单位确认，由代建人按照《宝安区建筑工务署代建管理流程》相关要求逐级审核、签字、盖章后，报区建筑工务署委托的造价咨询单位复核确认。结算编制完成后，由区建筑工务署按规定委托第三方单位审核并出具审核意见。项目决算由代建人负责组织编制。

(7) 根据《宝安区政府投资项目代建制管理办法》的规定，竣工决算超出概算的，超出部分全部由代建人承担，且区建筑工务署将追究代建人的违约责任，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、反腐倡廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定。

五、代建合同价款

1、代建合同价暂定：（大写）壹仟捌佰捌拾壹万元整，（小写）1881 万元。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全过程代建管理费并下浮5%，本项目代建管理费暂定1881万元（具体参考代建投标邀请函代建费用说明），最终结算价按合同约定计算，但不得超过区发改局批复项目总概算中的代建管理费。

2、项目代建费最终支付额与代建人的综合履约评价结果挂钩，即在项目整体竣工验收完成，代建工作完成后，由项目单位和项目建设单位对代建人本项目各季度履约评价结果汇总，得出综合履约评价结果，综合履约评价结果为优秀或良好的，代建费最终支付额按照代建合同价的100%支付；综合履约评价结果为合格的，代建费最终支付额按照代建合同价的90%支付；综合履约评价结果为不合格的，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：2021年5月17日。本合同一式十八份，具有同等法律效力，三方各执六份。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）：深圳市宝安区科技创新局（公章）

统一社会信用代码：1144030600754203X0

法定代表人（签字）：



或授权委托人（签字）：

地址：深圳市宝安区新安街道创业一路宝安区政府 468 室

电话：0755-29996578

开户银行：中国银行深圳宝安支行

银行账号：762757932289

委托人（项目建设单位）：深圳市宝安区建筑工务署（公章）

统一社会信用代码：124403064557544666

法定代表人（签字）：



或授权委托人（签字）：

地址：深圳市宝安区广场大厦三楼

电话：0755-27781013

开户银行：招商银行宝安支行

银行账号：755914692910808

合同经办人（签字）：

盖章经办人（签字）：

代理人：（公章） 深圳招商房地产有限公司（公章）

法定代表人（签字）：



或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区招商街道太子路1号新时代广场 29 楼

电话：0755-21607720

开户银行：招商银行深圳新时代支行

银行账号：812280779910001

统一社会信用代码：91440300192441811T

副本

深圳市南山区茶光工业区升级改造项目
二期代建合同
(南山智谷产业园二期代建合同)



委托人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

代建人：深圳招商房地产有限公司

建设项目代建合同协议书

项目名称: 深圳市南山区茶光工业区升级改造项目二期（南山智谷产业园二期）

项目委托人: 深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

项目代建人: 深圳招商房地产有限公司

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

一、项目概况

1. 项目名称: 深圳市南山区茶光工业区升级改造项目二期（南山智谷产业园二期）

2. 项目总投资: 暂定 170000 万元

3. 建设地点: 深圳市南山区西丽街道茶光工业区园区

4. 建设规模: 本项目位于南山区西丽片区,沙河西路和茶光路交界处西北角。北接西丽中心区,东临沙河西路,西侧与留仙洞总部基地距离仅隔 300m,北接西丽大学城,南启南山科技园。占地面积为 19220.00 m²,总建筑面积约为 200000.00 m² (其中计容建筑面积约为 155500.00 m²)。

5. 建设内容: 本项目的全过程代建,代建服务内容为:代建人根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求,负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作,即前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。

主要工作内容包括但不限于:建设过程中必须办理的相关手续、设计工作(含设计管理、审核及优化等)、施工(含主体施工、二次装修、室外景观、BIM 管理等)、监理、咨询、采购、竣工验收、交付、结(决)算审计、办理产权登记、

保修、工程档案移交等全部工作，具体包括：

- (1) 根据项目要求，办理工程报建、报批工作；
 - (2) 制定建设计划，做好主要节点工期的控制；
 - (3) 根据委托人要求，开展设计工作；
 - (4) 依法招标或选择设计、施工（含主体施工、二次装修、室外景观等）、监理、咨询、检测、监测、以及认为需要的其他专业团队等单位，代建人以自己名义与上述单位签订合同；
 - (5) 在实施过程中进行全面管理工作，包括：质量、安全、进度、投资、风险、安全文明施工等；
 - (6) 及时与委托人沟通，确保工程开支不超过委托人上级主管单位审批同意的投资限额；
 - (7) 组织工程验收和移交，并办理备案等；
 - (8) 负责规划验收，协助办理产权登记等；
 - (9) 根据档案管理的有关规定，须满足深圳市、区档案馆及招标方（业主）各类相关资料归档的要求，整理并分别完整移交市档案馆和招标方，取得相应的移交证明书。
 - (10) 为保证工程的顺利进行，应同相关部门单位沟通，取得相关部门单位的同意；
 - (11) 负责本项目与审计部门的结（决）算审计工作；
 - (12) 委托人为项目顺利推进要求代建人进行的其他相关工作。
- 建设标准：甲级写字楼。
- 绿色建筑标准：绿建二星，都需要做海绵城市。
- ## 二、代建项目管理范围和内容
- 全过程代建：包括以下（一）～（八），其中委托人已完成及办理的除外。
- 前期阶段代建：包括以下（一、二）。

严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定。

四、代建管理费

合同含税总价暂定为(大写)人民币:伍仟壹佰万元整、(小写)¥51000000.00元。(以项目投资估算 170000 万元为基数, 乘以中标费率 3%计取); 税率: 6%; 不含税总价暂定为(大写)人民币:肆仟捌佰壹拾壹万叁仟贰佰零柒元伍角伍分、(小写)¥48113207.55元。

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(不含代建费)的 3%计取, (工程结算总价包含建安工程费、设计费、监理费、造价咨询费等), 以委托方委托的咨询公司或造价站最终审定价为准。

五、本合同由以下文件组成

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件;
2. 委托代建合同书;
3. 合同补充条款;
4. 专用合同条款;
5. 通用合同条款;
6. 建设监管方案;
7. 中标通知书;
8. 描述代建项目的技术性文件;
9. 双方确认的会议纪要;
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：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司（公章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区南头街道大新路 198 号马家龙创新大厦 B2401

邮编：518000

电话：86227921

代建人：深圳招商房地产有限公司（公章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区太子路 1 号

邮编：

电话：

本合同签于 2018 年 7 月 5 日



通用机场 备案确认书

深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司

此备案确认书证明您公司所运营管理的蛇口邮轮中心直升机场已在中国民用航空通用机场信息管理系统登记备案。



证书编号: B13820214026200
唯一在线验证网址: <http://gaa.caac.gov.cn>
更新时间: 2024年12月9日

备案日期: 2024年4月22日
中南地区



通用机场信息管理系统 GAAS
General Aviation Airport System

首页

通知公告

政策法规

机场信息查询

备案指南

备案咨询

举报

诚信评价

首页 > 机场信息查询 > 机场详情

基本信息

直升机场信息

其他信息

附件下载

蛇口邮轮中心直升机场

最新确认时间: 2025-05-28

广东省深圳市南山区南山区海运路1号

民航中南地区管理局

A2类 表面直升机场

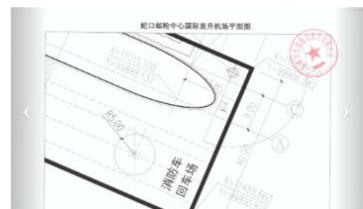
基准点坐标: N 22°28'12.5", E 113°54'36.6"

机场运营人: 深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司

联系电话: 13297036450

E-mail: pangqiqi@cmhk.com

机场所有人: 深圳招商蛇口国际邮轮母港有限公司



直升机场信息

4、拟投入的项目负责人基本情况表

投标人: 深圳招商房地产有限公司

姓名	詹彦	性别	男	出生年月	1987.8
学历	本科	学位	学士	所学专业	电气工程及其自动化
职务	深圳片区负责人		何专业何职称	电气工程高级工程师	
执业注册资格	/		执业注册资格 证书编号	/	

项目负责人近5年负责的同类工程情况

序号	项目名称	合同服务范围	合同额(万元)	合同签订时间日期	备注
1	四海公园景观提升工程 项目代建	全过程代建	464.85	2018.11.9	竣工日期: 2020.9.30
2	南山区茶光工业区升级 改造项目一期	全过程代建	7500	2017.9.4	竣工日期: 2021.7.4
3	太子湾学校西校区项目	全过程代建	2019.16	2017.2.11	竣工日期: 2023.7.28

注: 按《资信标要求一览表》提供相关证明材料。

1) 四海公园景观提升工程项目代建

2018-0350

建设项目代建合同

项目名称：四海公园景观提升工程项目代建

委托人：深圳市南山区城市管理局

代建人：深圳招商房地产有限公司



建设项目代建合同

甲方：深圳市南山区城市管理局

法定代表人：张玉庆

乙方：深圳招商房地产有限公司

法定代表人：许永军

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

一、项目概况

（一）项目名称：四海公园景观提升工程项目代建。

（二）项目情况介绍：

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

（三）项目总投资：

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

二、委托代建范围与内容

（一）代建范围：

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

（二）代建内容：

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

1. 方案和施工图设计：对现有的方案进行优化和深化，并对施工图设计进行把关。
2. 招标：组织编制标底，完成施工、监理等招标，并完成合同的签署和管理。
3. 施工管理：对项目建设实施全过程管理，如质量、安全、进度、成本等。代建合同签订前，甲方已完成招标或政府采购

六、代建管理费及支付

(一) 代建管理费

1. 合同价暂定为(大写): 人民币肆佰陆拾肆万捌仟伍佰元

5

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

附加工作报酬计算方法: /

额外工作报酬计算方法: /

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

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

(二) 代建管理费的支付:

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

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

十二、其他约定

- (一) 在项目建设过程中, 乙方有权根据工程条件变化(地质、水文、不可抗力等)进行工程变更, 但需按照政府相关程序办理相关审批流程。
- (二) 项目竣工验收后一个月内甲方应完成管理权的接收, 若超期默认甲方已接受管理权。
- (三) 项目竣工验收完成之日起, 甲方需协助乙方在六个月内完成本项目结算工作。

甲方(公章):



法定代表人

乙方(公章):



法定代表人

或委托代理人(签字):

2018年11月9日

或委托代理人(签字):

2018年11月9日

市政基础设施工程

建设工程竣工验收报告

工程名称: 四海公园提升改造项目

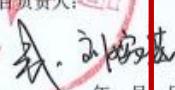
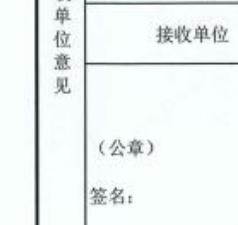
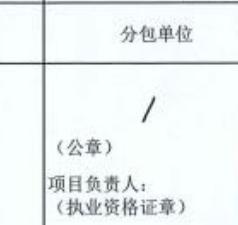
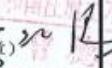
建设单位(公章): 深圳市南山区城市管理综合执法局

代建单位(公章): 深圳招商房地产有限公司

竣工验收日期: 2020年09月30日

发出日期: 2020年09月30日

市政基础设施工程

工程完成情况	工程已按设计图纸及合同约定完成。			
工程质量情况	土建	工程质量符合设计及施工验收规范要求，验收合格。		
	设备安装	工程质量符合设计及施工验收规范要求，验收合格。		
工程未达到使用功能的部位(范围)	  			
参加验收单位意见	建设单位	代建单位	监理单位	施工单位
	 (公章) 项目负责人:  年 月 日	 (公章) 项目负责人:  年 月 日	 (公章) 总监理工程师:  (执业资格证章) 2020年9月30日	 (公章) 项目负责人:  (执业资格证章) 2020年9月30日
	接收单位	分包单位	设计单位	勘察单位
 (公章) 签名:  年 月 日	 (公章) 项目负责人:  (执业资格证章) 年 月 日	 (公章) 项目负责人:  (执业资格证章) 年 月 日	 (公章) 项目负责人:  (执业资格证章) 有效日期: 2020年9月22日至2021年12月	

2) 南山区茶光工业区升级改造项目一期

深圳市南山区茶光工业区升级改造项目
一期
代建合同

委托人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

代建人：深圳招商房地产有限公司

建设项目代建合同协议书

项目名称: 深圳市南山区茶光工业区升级改造项目一期

项目委托人: 深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

项目代建人: 深圳招商房地产有限公司

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

一、项目概况

1. 项目名称: 深圳市南山区茶光工业区升级改造项目一期

2. 项目总投资: 暂定 250000 万元

3. 建设地点: 深圳市南山区西丽街道茶光工业区园区

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

5. 建设内容: 本项目的全过程代建,代建服务内容为:代建人根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求,负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作,即前期准备阶

段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段的建设管理
工作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。

主要工作内容包括但不限于：建设工程中必须办理的相关手续、设计审核及
优化、分项工程深化设计、施工（含主体施工、二次装修、室外景观等）、BIM
管理、监理、咨询、采购、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、
保修、工程档案移交等全部工作，具体包括：

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

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

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

二、代建项目管理范围和内容

全过程代建: 包括以下(一)~(八), 其中委托人已完成及办理的除外。

前期阶段代建: 包括以下(一、二)。

实施阶段代建: 包括以下(三)~(八)。

(一) 项目策划、决策

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

(二) 项目前期准备阶段

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

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

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

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

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

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

五、本合同由以下文件组成

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

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：深圳市南山区深南大道 10128 号南山软件园东塔 3205 室

邮编：518000

电话：86227921

代建人：(签章)

(3)

法定代表人或授权委托人(签字):

地址：深圳市南山区太子路 15 号

企业地址：深圳市南山区太子路 15 号新新时代广场 16 楼

10

工程竣工验收报告

(建筑工程)



工程名称: 南山智谷产业园施工总承包工程

验收时期: 2021年7月4日

建设单位(盖章): 深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司



一、工程概况

工程名称	南山智谷产业园施工总承包工程	工程地点	深圳市沙河西路与茶光路路口
建筑面积	419031.58 平方米	工程造价	170926,479892 万元
结构类型	框架剪力墙, 核心筒	层数	地上: 34 层 地下: 3 层
施工许可证号	工程编号:4403052017012101 证书序列号:2018-0672	监理许可证号	/
开工时期	2018.3.15	验收日期	2021.7.4
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2018-028
建设单位	深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司	资质证号	/
建设单位(代建)	深圳招商房地产有限公司		建开企【2001】050 号
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司		B144046787
设计单位	中国华西工程设计建设有限公司		A151007237
总包单位	中建科工集团有限公司		D144077337
承建单位(土建)	中建科工集团有限公司		D144077337
承建单位(建筑机电)	中建四局第五建筑工程有限公司		D244215732
承建单位(装修)	深圳洪涛集团股份有限公司/深圳市华剑建设集团股份有限公司		D244060512/D244042946
承建单位(幕墙)	中建深圳装饰有限公司/深圳海外装饰工程有限公司		D244073020/D244073482

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

1. 验收组

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

2. 专业组

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

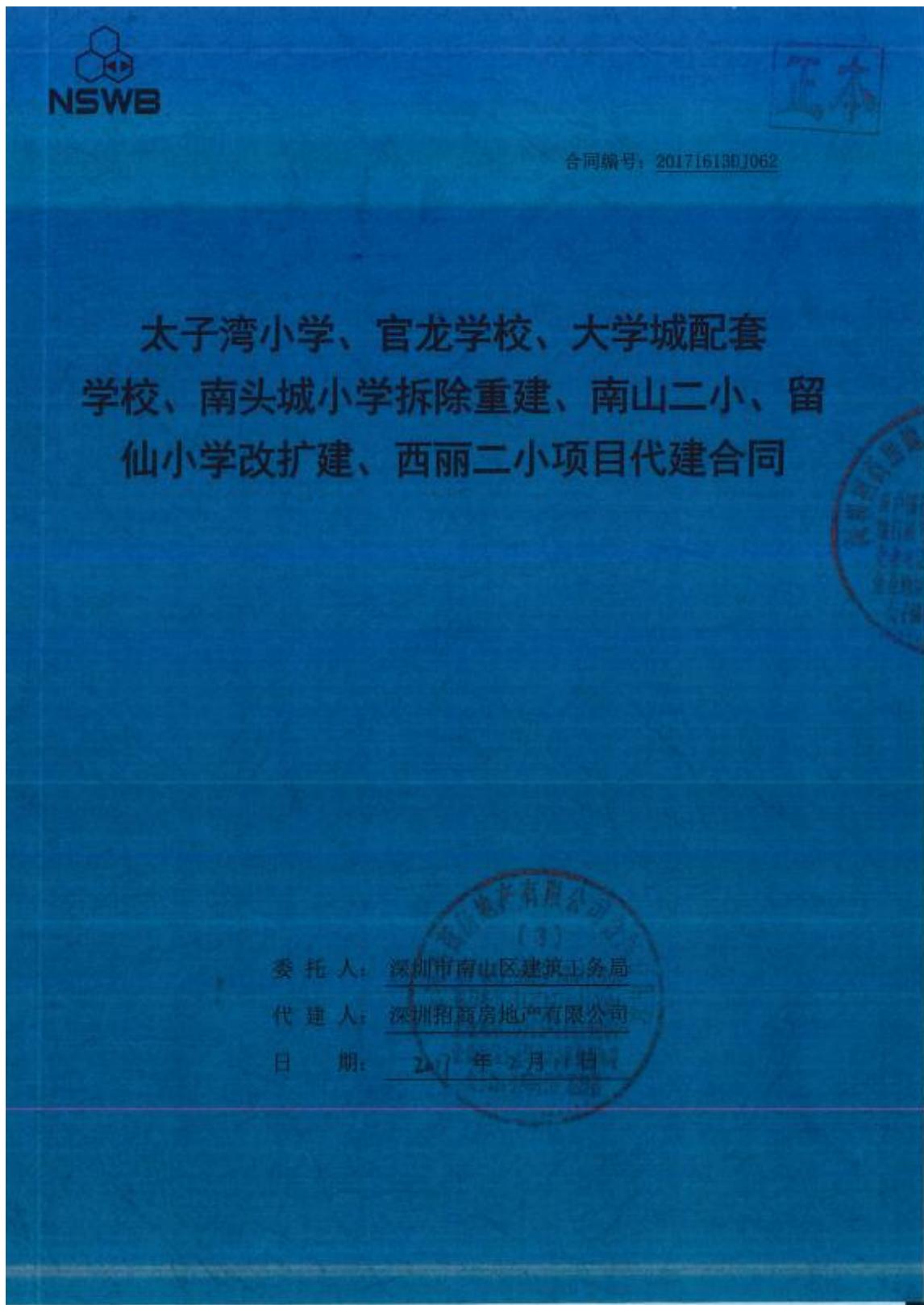
(二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设施、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

四、验收人员签名

姓名	工作单位	职称	职务
王春和	大沙河建设		
董宁	大沙河建设		
张玉海	大沙河建设		
孙海英	招商地产		
董林			
高飞	招商地产		
陈云	深圳市弘阳建设有限公司	总监	
耿伟	中建科工集团有限公司	高级律师	项目经理
陈丽华	中建科工集团有限公司	项目经理	
王海平	中国航油建设有限公司	项目负责人	总工程师
陈红江	深圳市弘阳建设	项目总监	项目经理
王鹏飞	招商地产		
王志文	深圳市弘阳建设有限公司	总监	高级工程师
胡善宇	招商地产		
周世伟	奥博景观		
杨洋	深圳市金证科技股份有限公司	项目经理	
何海红	深圳市金证科技股份有限公司	项目经理	
冯宗锐	深圳大沙河建设		
王飞	深圳市金证科技股份有限公司		

3) 太子湾学校西校区



建设项目代建合同协议书

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

项目委托人：深圳市南山区建筑工务局

项目代建人：深圳招商房地产有限公司

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

一、项目概况

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

2. 项目总投资：70305.18 万元

3. 建设地点：深圳市南山区

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

5. 建设内容：太子湾小学、官龙学校、大学城配套学校、南头城小学拆除重建、南山二小、留仙小学改扩建、西丽二小项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的太子湾小学、官龙学校、大学城配套学校、南头城小学拆除重建、南山二小、留仙小学改扩建、西丽二小项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作，即本项目策划、决策阶段、前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作以及

建设标准: 合格绿色建筑标准: 深圳经济特区《绿色建筑评价规范》铜级标准

二、代建项目管理范围和内容

全过程代建: 包括以下(一)~(八)。

前期阶段代建: 包括以下(一、二)。

实施阶段代建: 包括以下(三)~(八)。

(一) 项目策划、决策

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

(二) 项目前期准备阶段

2、负责建设范围内现状建筑物和构筑物的拆除工作(已委托街道办办理的除外)。

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

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

(三) 项目实施准备阶段

5、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

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

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

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

五、本合同由以下文件组成

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

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

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

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

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设的必

要条件。

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

九、本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份。

(以下无正文)

委托人：(签章)

法定代表人或授权委托人(签字):

地址:

邮编:

电话:

代建人: (签章)

法定代表人或授权委托人(签字):

地址:

邮编:

电话:

本合同签于 年 月 日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 太子湾学校西校区

验收日期: 2017年7月18日

建设单位（盖章）:



* GD - E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

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



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

2. 专业组

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

(二) 验收程序

- 建设单位主持验收会议。
- 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。
- 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
- 验收组实地查验工程质量。
- 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。



* G D - E 1 - 9 1 4 / 3 *

（五）工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

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

结语: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。



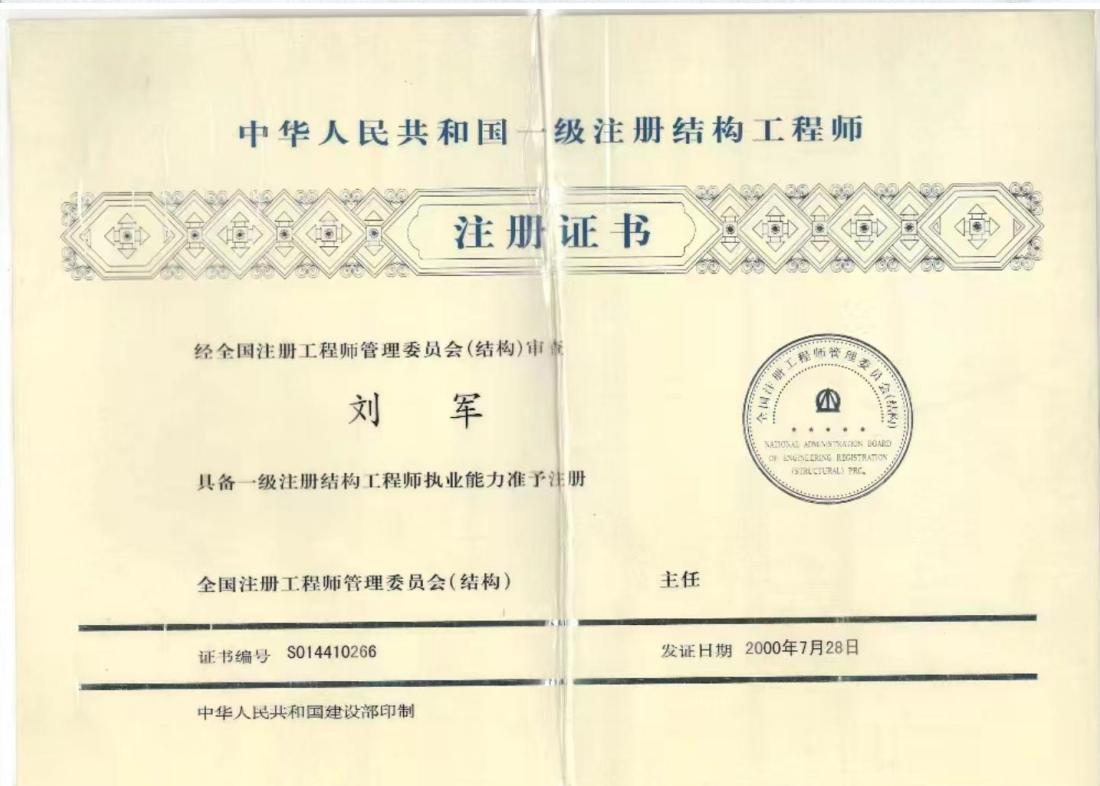
5、投标人人员情况一览表

投标人：深圳招商房地产有限公司

名称	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的项目
总负责 (公司 领导)	刘军	公司分管 领导(副总 经理)	工程师 (结构)	公司工程分管领导, 副总经理; 毕业于河海大学本科, 工业与民用建筑专业; 一级注册结构工程师。
项目负责 人	詹彦	片区负责 人	高级工程师 (电气)	毕业于哈尔滨工业大学本科, 电气工程及其自动化专业; 南山区茶光工业区升级改造项目一期代建(代建服务费 7500 万元)担任项目负责人; 四海公园景观提升工程项目代建(代建服务费 465 万元)担任项目负责人; 太子湾学校西校区项目代建(代建服务费 2019 万元)担任项目负责人。
技术总 工	连好莉	设计负责 人	高级工程师 (建筑设 计)	毕业于合肥工业大学本科, 建筑学专业; 一级注册建筑师(建筑设计); 在宝安区儿童医院工程代建项目(代建服务费 2075 万元)担任设计负责人。
成本合 约经理	张华	深圳大项 目部经理	中级工程师 (土建)	毕业于华南理工大学本科, 土木工程专业; 注册造价工程师; 在深圳坪山区下沙学校代建项目(代建服务费 1389 万元)担任成本造价负责人; 在深圳坪山区沙望学校代建项目(代建服务费 1389 万元)担任成本造价负责人。
施工专 业经理	石义维	项目经理	高级工程师 (建筑施 工)	毕业于长沙交通大学本科, 建筑工程专业; 一级建造师(建筑工程); 在深圳市前海蛇口自贸区医院科技大厦三期改造 项目(项目管理费 123.21 万元)担任土建工程师。
土建工 程师	肖鹏展	项目经理	高级工程师 (土木)	毕业于天津大学本科, 港口航道及治河工程专业; 一级建造师(市政公用); 在宝安区儿童医院工程代建项目(代建服务费 2075 万元), 担任项目负责人。
土建工 程师	徐翔	土建工程 师	中级工程师 (建筑)	毕业于扬州大学本科, 土木工程专业; 一级建造师(建筑工程); 在宝安区儿童医院工程代建项目(代建服务费 2075 万元), 担任土建专业负责人。
给排水 工程师	李枝俊	项目经理	高级工程师 (给排水)	毕业于武汉科技大学本科, 给水排水工程专业; 在深圳市前海蛇口自贸区医院科技大厦三期改造 项目(项目管理费 123.21 万元)担任项目管理负 责人。
电气工 程师	罗许浪	机电工程 师	高级工程师 (建筑电 气)	毕业于华东交通大学本科, 电气工程及其自动化 专业; 桃花源科技创新园二期(扩建)代建项目(代建 服务费 1881 万元)担任强弱电专业负责人。

机电工程师	王亚男	电气工程师	中级工程师 (电气)	毕业于重庆大学本科，电气工程专业； 注册电气工程师(供配电) 在深圳大学城西校区修缮项目（代建服务费187.49万元）担任机电工程师。
装修工程师	郭晓东	装修工程师	高级工程师 (建设)	毕业于广东工业大学本科，土木工程专业； 一级建造师（建筑工程）； 南山区妇幼保健院改扩建(住院医技综合楼)项目（代建服务费1998万元），担任质量负责人。
建筑师 (技术)	徐铁	建筑工程师	高级工程师 (建筑电气)	毕业于沈阳建筑工程学院本科，工业自动化专业； 在东莞滨海湾保障性租赁住房代建项目（代建服务费657万元），担任技术负责人。
建筑师 (结构)	张竟辉	结构工程师	高级工程师 (建筑结构)	毕业于重庆建筑大学，建筑工程专业； 桃花源科技创新园二期（扩建）代建项目（代建服务费1881万元）担任结构专业负责人。
报批报建工程师	黄林江	公司报建部经理	高级工程师 (建设)	毕业于深圳大学本科，管理科学与工程专业； 在深圳中心河景观提升工程代建项目担任部门经理（代建服务费2475万元），统筹项目实施。
预算工程师（土建）	徐春燕	成本工程师	注册造价工程师(土建)	毕业于江西理工大学本科，工程造价专业； 注册造价工程师（土建）； 桃花源科技创新园二期（扩建）代建项目（代建服务费1881万元）担任成本负责人。
预算工程师（安装）	凌云	成本负责人	高级工程师 (电气)	毕业于同济大学本科，建筑管理工程专业； 注册造价工程师； 在东莞滨海湾保障性租赁住房代建项目（代建服务费657万元），担任成本造价负责人。
合约采购工程师	陈怿	公司采购部工程师	中级工程师 (建筑学)	毕业于华中科技大学硕士，设计艺术学专业； 公司采购部工程师，负责公司合约采购管理工作。
安全工程师	郑蔚帆	公司安全监督管理部专职安全员	中级工程师 (建筑结构)	毕业于深圳大学本科，土木工程专业； 二级建造师（建筑工程）； 公司安全监督管理部专职安全员。 在深圳中心河景观提升工程代建项目担任安全经理（代建服务费2475万元）
安全工程师	叶俊云	公司安全监督管理部专职安全员	一级建造师 /注册安全工程师	毕业于华南理工大学本科，安全工程专业； 注册安全工程师（建筑施工），一级建造师（建筑工程）； 公司安全监督管理部专职安全员。 在深圳大学城西校区修缮项目（代建服务费187.49万元）担任安全工程师。
项目秘书	王鹏飞	公司档案管理专员	中级工程师 (暖通)	毕业于上海理工大学本科，供热、供燃气、通风及空调工程专业； 公司档案管理专员。 在深圳大学城西校区修缮项目（代建服务费187.49万元）担任资料员。
法律顾问	张丽华	法务专员	/	毕业于华南农业大学本科，法学专业； 法律职业资格证书。

名称：总负责（公司领导） 姓名：刘军



姓名 刘军
性别 男
出生年月 1971.2
籍贯 江苏
工作单位 核工业第二研究设计院
专业 结构工程
资格名称 工程师
评审认定时间 1999.8.27



编号 9900341
发证机关
发证时间 1999年9月10日



名称：项目负责人 姓名：詹彦

<p style="text-align: center;">专业技术资格证书</p> <p style="text-align: center;">中国广核集团有限公司</p>	
	<p>出生年月： 1987年8月</p> <p>专业名称： 电气工程</p> <p>资格名称： 高级工程师</p> <p>认定时间： 2016-12-01</p> <p>证书编号： 中广核证字[2016]第01号</p> <p>发证机关： (盖章)</p> <p>发证日期： 2016年12月3日</p>
<p>姓 名： 詹彦</p> <p>性 别： 男</p> <p>工作单位： 中国广核工程有限公司</p>	

普通高等学校

毕业证书



学生 詹彦 性别男，1987 年 08 月 02 日生，于 2005

年 09 月至 2009 年 07 月在本校 电气工程及自动化学院 电气工程及其自动化

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：哈尔滨工业大学

证书编号：102131200905000551

校（院）长：



二〇〇九年七月六日

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

名称: 技术总工 姓名: 连好莉



招商局集团职称证书

此证表明持证人通过职称评审，具备相应专业技术水平。

姓名：连好莉



性别：女性

身份证号：332502198510214581

职称名称：工程技术人才_高级工程师

专业名称：建筑设计

职称级别：高级（副高）

证书编号：2024ZSJJTGC02137

评审机构：工程系列高级职称评审委员会

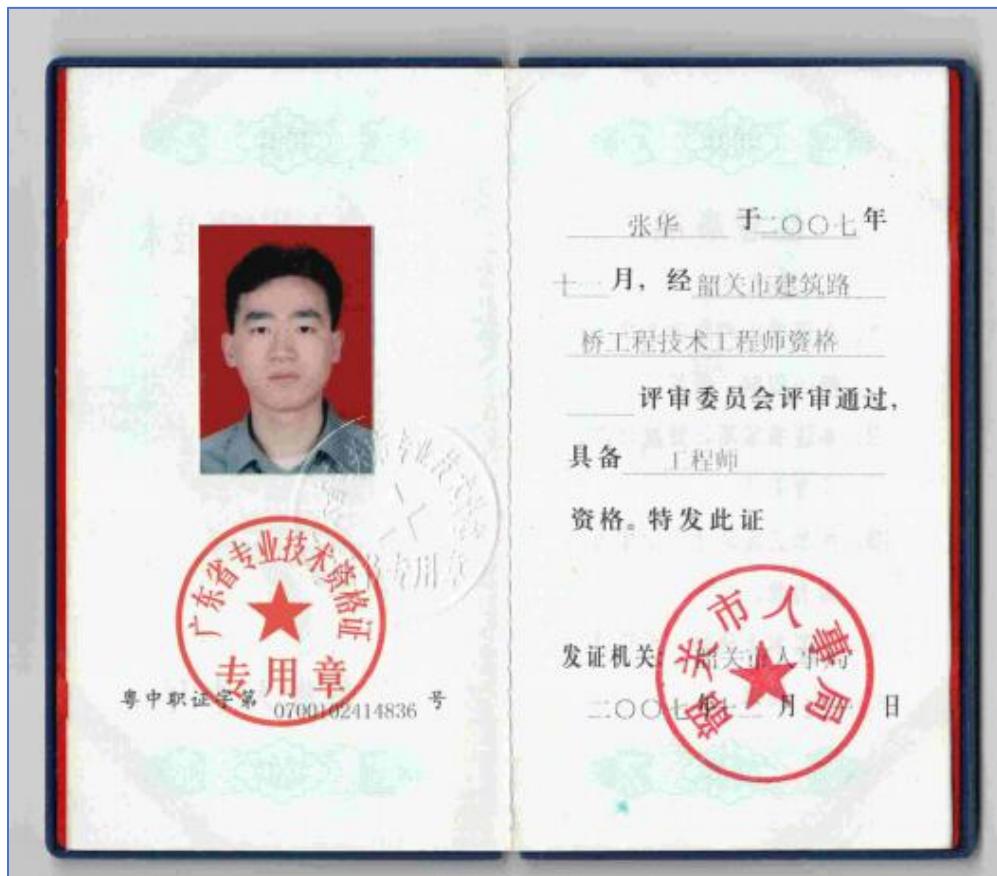
取得时间：2024年12月25日



证书下载时间：2025年08月08日

证书核验请登录全国职称评审信息查询平台。网址：<http://www.12333.gov.cn>

名称：成本合约经理 姓名：张华





持证人签名:

Signature of the Bearer

张华

管理号: 09234442304442697
File No. :

姓名: 张华
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1977年01月
Date of Birth
专业类别: 土建
Professional Type
批准日期: 2009年10月25日
Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2010年01月22日
Issued on



名称：施工专业经理 姓名：石义维



本证书由中华人民共和国建设部签发，持证者可以注册建造师名义执业，并在相关文件上签章。

The certificate is issued by the Ministry of Construction of the People's Republic of China. The holder is entitled to use the designation "Certified Constructor" in his/her business, and sign and seal as such in relevant work documents.



中华人民共和国
一级建造师注册证书

Certificate of Registration
of Constructor
The People's Republic of China



资格证书编号 0069212
Qualification Certificate Number

注册编号 粤144060804433
Registered Number

证书编号 00071263
Certificate Number

姓名 石义维
Full Name
性别 男
Sex
出生年月 1974年05月03日
Date of Birth
专业类别 建筑工程
Specialty

聘用企业 深圳市金众(集团)股份有限公司
Employer

发证机关盖章
Issued by

签发日期 2008年02月05日
Issued on



名称：土建工程师 姓名：肖鹏展



执业单位情况	单位名称			
	通讯地址			
	联系电话	邮政编码		
	资质等级	资质证书号		
资质证书颁发部门				
专业学历	毕业院校			
	毕(肄、结)业时间		专业	
	学 制	学 历		
	学 位	从事专业工作年限		
取得执业资格时间		年 月 日		
执业资格证书号				
首次注册时间		年 月 日		
注册证书号				
执业专用章号				

姓 名: 肖鹏展 性别: 男

身份证号码: 440503197310280037

执业资格名称: 造价工程师

编 号: 建[造]04440005726

发证日期: 二〇〇四年十月十日



姓 名: <u>肖鹏展</u>	
性 别: <u>男</u>	
身份证号: <u>440503197310280037</u>	
专业类别: <u>水利水电</u>	
考试年度: <u>2005年</u>	
取得执业资格证书时间: <u>2005年03月13日</u>	
执业资格证书编号: <u>0038257</u>	
执业资格证书记载的专业类别: <u>一级建造师(市政公用)</u>	
管理号: <u>05344413405447855</u>	
编 号: <u>06009214</u>	

本证明表明持有人已通过
中华人民共和国一级建造师考试
的相应专业类别。本证明作为注
册时增加执业岗位专业类别的依据。

签发单位(章): 

签发日期: 2006年07月31日

名称：土建工程师 姓名：徐翔



(四)

	<p>徐翔同志：</p> <p>经泰州市建筑工程中级专业技术资格评审委员会评审，已确认你具备工程师（建筑施工）任职资格。</p> <p>评审委员会（盖章） 2015年11月16日</p> <p>发证部门（盖章） 2015年12月10日</p>
<p>姓名 <u>徐翔</u></p> <p>性别 <u>男</u></p> <p>出生年月 <u>1988年4月</u></p> <p>工作单位 <u>江苏大江建设工程有限公司</u></p> <p>批准文号 <u>泰人社发〔2015〕446号</u></p> <p>证书编号 <u>2015P090709</u></p>	

名称：给排水工程师 姓名：李枝俊



名称：电气工程师 姓名：罗许浪



名称：机电工程师 姓名：王亚男



广东省职称证书



姓 名：王亚男
身份证号：370602198202195527

职称名称：高级工程师
专 业：建筑电气
级 别：副高
取得方式：职称评审
通过时间：2018年12月19日
评审组织：深圳市建筑专业高级专业技术资格第一评审委员会

证书编号：1903001025965

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



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

名称：装修工程师 姓名：郭晓东



招商局集团职称证书

此证表明持证人通过职称评审，具备相应专业技术水平。

姓名：郭晓东

性别：男性

身份证号：440582198701314214

职称名称：工程技术人才_高级工程师

专业名称：建设

职称级别：高级（副高）

证书编号：2024ZSJJTGC02136

评审机构：工程系列高级职称评审委员会

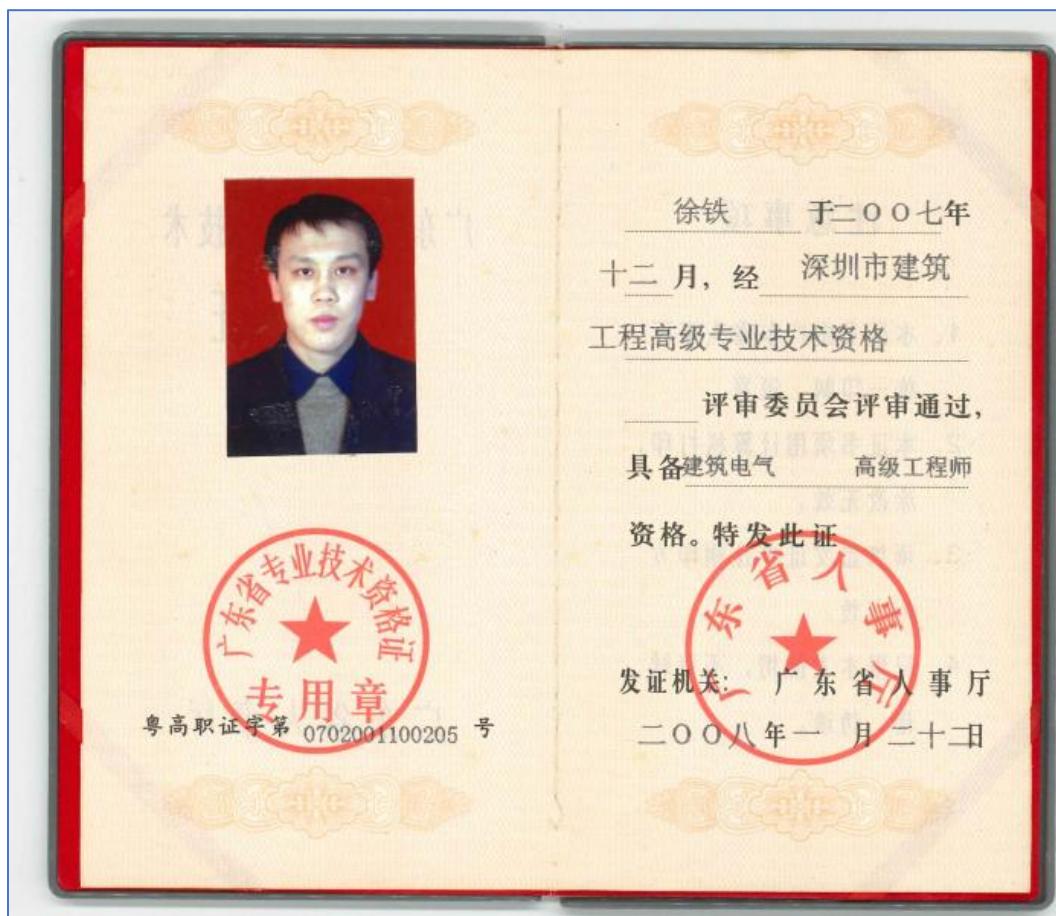
取得时间：2024年12月25日



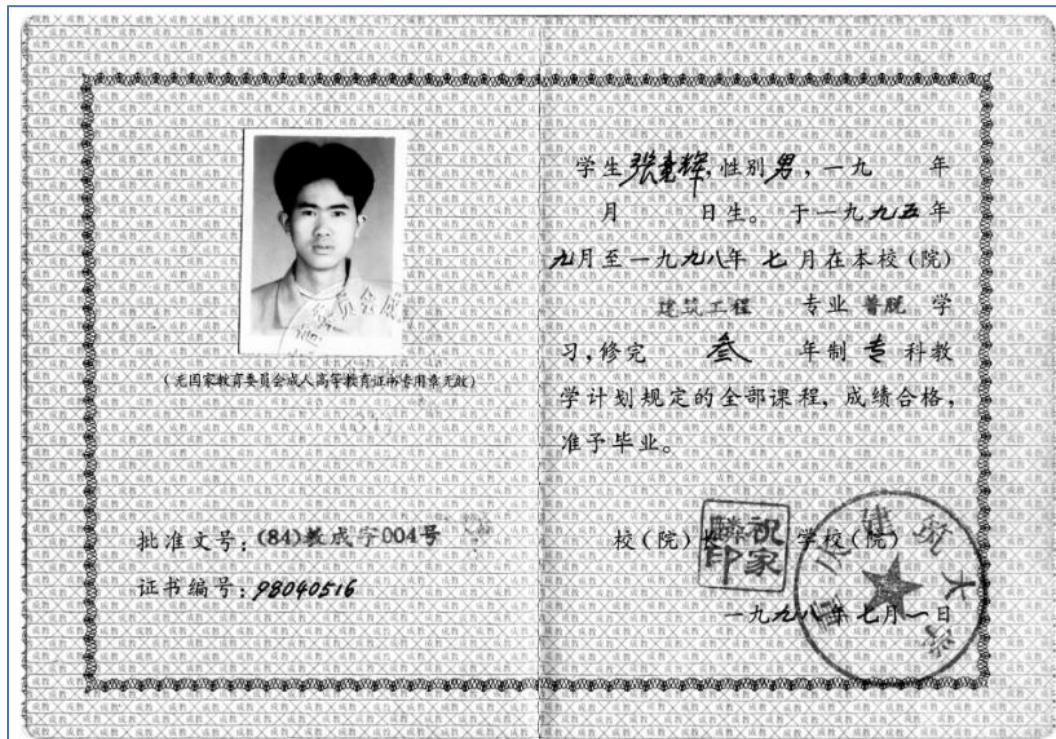
证书下载时间：2025年08月08日

证书核验请登录全国职称评审信息查询平台。网址：<http://www.12333.gov.cn>

名称: 建筑师(技术) 姓名: 徐铁



名称: 建筑师 (结构) 姓名: 张竟辉



广东省职称证书

姓名: 张竟辉
身份证号: 432502197511182330



职称名称: 高级工程师
专业: 建筑结构
级别: 副高
取得方式: 职称评审
通过时间: 2021年03月20日
评审组织: 深圳市建筑结构专业高级职称评审委员会

证书编号: 2103001060646

发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局

发证时间: 2021年08月02日



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

名称：报批报建工程师 姓名：黄林江



招商局集团职称证书

此证表明持证人通过职称评审，具备相应专业技术水平。

姓名：黄林江

性别：男性

身份证号：513023198409025339



职称名称：工程技术人才_高级工程师

专业名称：建设

职称级别：高级（副高）

证书编号：2024ZSJJTGC02135

评审机构：工程系列高级职称评审委员会

取得时间：2024年12月25日



证书下载时间：2025年08月08日

证书核验请登录全国职称评审信息查询平台。网址：<http://www.12333.gov.cn>

名称: 预算工程师 (土建) 姓名: 徐春燕



普通高等学校

毕业证书



学生 徐春燕 性别 女 一九八三年二月一日生，于二〇〇一年九月至二〇〇五年七月在本校工程管理(工程造价)专业四年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：江西理工大学

校(院)长：

证书编号：104071200505002002

二〇〇五年七月一日

中华人民共和国教育部监制

查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

名称：预算工程师（安装） 姓名：凌云

毕业证书



学生凌云，女，系湖南省(市)
湘乡县(市)人，一九七一年一月生，于
一九八八年九月至一九九三年七月在
本校管理工程系建筑管理工程专业五年
制本科学完教学计划规定的全部课程，成
绩合格，准予毕业。

(93)同本学字第 8828016 号



同济大学

校长 高廷耀

一九九三年七月 日



中华人民共和国

注册咨询工程师(投资)

执业资格证书

Registered Qualification Certificate

Registered Consulting Engineer

The People's Republic of China



3149031990

姓名: 凌云

Full Name 凌云

性别: 女

Sex 女

出生年月: 身份证号:

Date of Birth 310110710124362

专业类别: 考二科

Professional Type 考二科

批准日期 2005年4月

Approval Date 2005年4月

持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号: 0531492314903199

File No.:

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2005年8月3日

Issued on



凌云 于二〇〇六年

十一月, 经 深圳市建筑

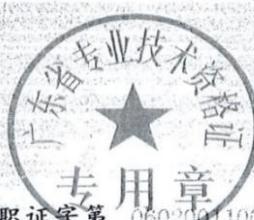
工程高级专业技术资格

评审委员会评审通过,

具备 概预算高级工程师

资格。特发此证

发证机关: 广东省人事厅
二〇〇七年一月十八日



粤高职证字第 0602001100250 号

名称：合约采购工程师 姓名：陈怿



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

广东省职称证书

姓 名：陈怿

身份证号：420111198910205523



职称名称：工程师

专 业：建筑学

级 别：中级

取得方式：考核认定

通过时间：2019年12月03日

评审组织：深圳市南山区人力资源局

证书编号：1903053003918

发证单位：深圳市南山区人力资源局

发证时间：2019年12月06日



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

名称: 安全工程师 姓名: 郑蔚帆



查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

广东省教育厅监制



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

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

Department of Human Resources and Social Security of Guangdong Province



approved & authorized
by
Department of Housing and Urban-Rural Development
of Guangdong Province

编号: GD 063250
No.



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

持证人签名: 郑蔚帆
Signature of the Bearer

15441150144464857

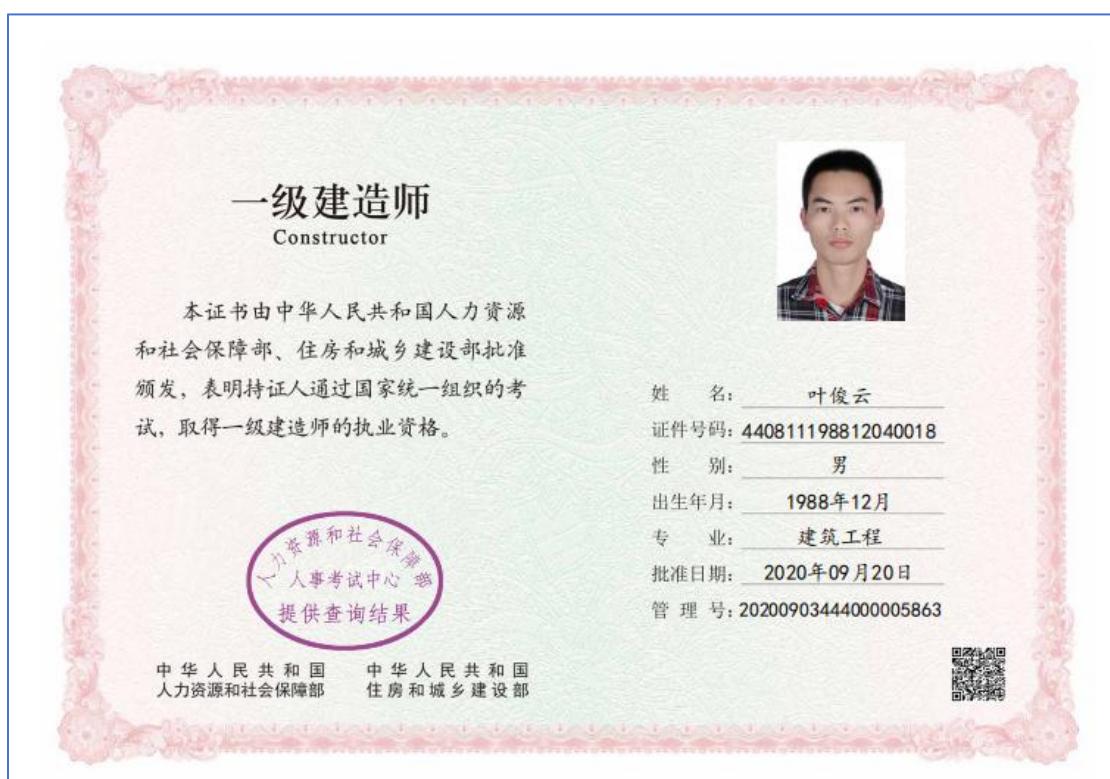
签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2016年06月26日
Issued on



名称: 安全工程师 姓名: 叶俊云

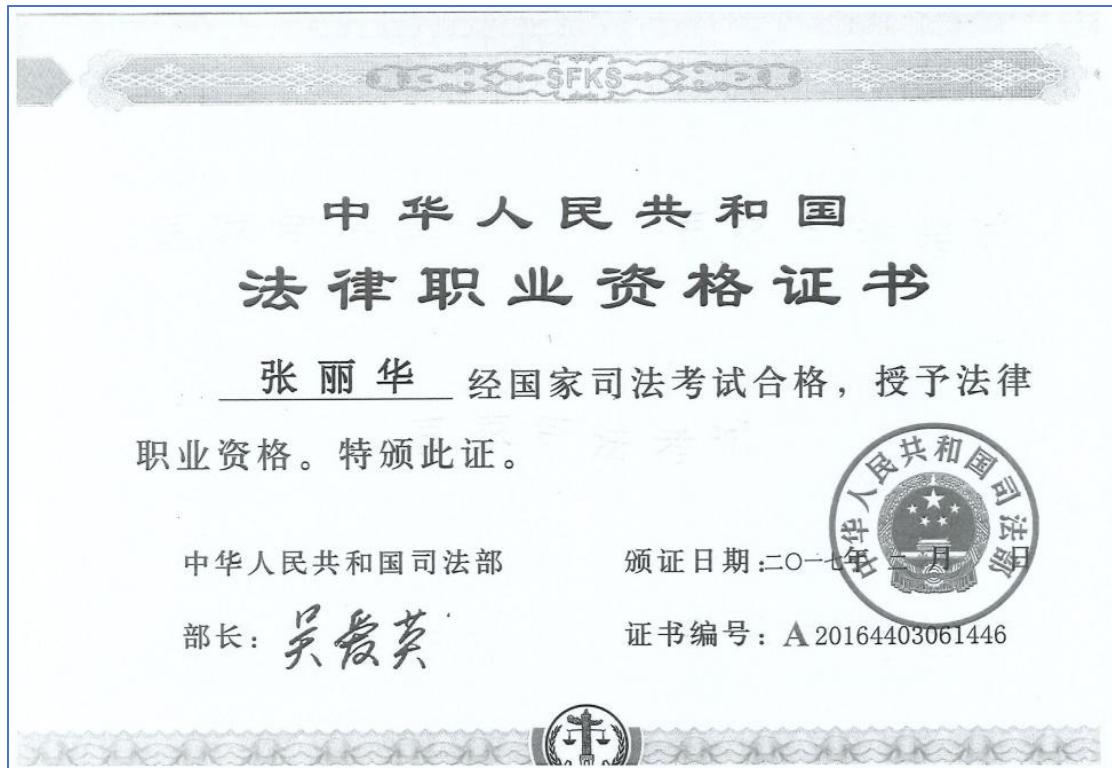




名称：项目秘书 姓名：王鹏飞



名称：法律顾问 姓名：张丽华





7、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		提供复印件
	1. 注册年度及注册编号	1984/91440300192441811T	
	2. 注册资金 (万元)	448301.11	
	3. 经营场所	深圳市南山区招商积余大厦	
	4. 有效期	/	
二	税务登记证		提供复印件
	1. 税务登记证编号	91440300192441811T	
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
	1. 证书名称	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	
	2. 批准单位	住房和城乡建设部	
	3. 等级	一级	
	4. 批准时间及编号	建开企[2001]050号	
	5. 有效期	2027年12月31日	
四	其他	投标人认为需补充的其他说明	

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:

营业执照（税务登记证）



国家市场监督管理总局监制

其他资格（质）证书

中华人民共和国房地产开发企业

资质证书

名 称 深圳招商房地产有限公司
住 所 深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号
法定代表人 彭以良
公司类型 有限责任公司（法人独资）
资质等级 壹级

QUALIFICATION CERTIFICATE

FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

证书编号：建开企[2001]050号

发证机关：

二〇二四年九月二十七日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证有效期至 2027年12月31日



No. 108468

（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）

深圳招商房地产有限公司（以下简称“深圳招商”）全资子公司深圳招商建设管理有限公司（以下简称“招商建管”）系招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”）全国代建业务统筹管理主体，2024年3月实体化运营以来，招商建管荣获大量行业权威机构颁发奖项，譬如“2024中国房地产企业代建综合能力TOP10”、“2024年中国代建企业产品力TOP9”等奖项，操盘实力和产品力获行业认可。2024年，招商建管全国代建新签约规模位列行业第7。招商蛇口作为中国领先的综合开发运营服务商，连续四年全国销售排行前10（2021年TOP9、2022年TOP7、2023年TOP5、2024年TOP6），中国房地产企业产品力近三年稳步上升（2022年TOP8、2023年TOP7、2024年TOP4），近三年信用评级均为AAA。深圳是招商蛇口的发源地，也是招商蛇口的核心战略深耕城市。2024年，招商蛇口在深建设项目共32个（不含前海自贸），在建面积近200万m²，其中13个项目今年竣工，招商蛇口销售规模在深排名连续多年前3（近三年：2022年TOP2、2023年TOP3、2024年TOP2）。经过40余年的开发经验和10余年的代建经验，招商蛇口及招商建管积累大量城市更新项目、纾困项目、超高层住宅的操盘经验。

第一节 参与主体（资金方及操盘方介绍）

一、招商局集团简介

招商局集团有限公司（以下简称“招商局”）是中央直接管理的国有重要骨干企业，总部位于香港，是在香港成立运营最早的中资企业之一，是一家百年央企、综合央企、驻港央企。



百年央企

01

招商局诞生于洋务运动时期，是近代中国为实现“强兵富国”之梦在商业领域最早的尝试。在跨越三个世纪的激荡商战和社会变迁中，成为中国民族企业仅存的百年硕果。

综合央企

02

招商局是一家业务多元的综合企业，主要业务集中于交通物流、综合金融、城市与园区综合开发，正在加快培育数字科技、生命科技、绿色科技等战略性新兴产业。

（图：招商局集团）

招商局是中国民族工商业的先驱，创立于1872年洋务运动时期。作为中国近代第一家股份制公司，招商局曾组建了中国近代第一支商船队，开办了中国第一家银行、第一家保险公司等，开创了中国近代民族航运业，带动了其他许多近代产业的发展，在中国近现代经济史和社会发展史上具有重要地位。

招商局1978年即投身改革开放，1979年开始独资开发了在海内外产生广泛影响的中国第一个对外开放的工业园区——蛇口工业区，提出了“时间就是金钱、效率就是生命”这个震撼了一个时代的口号，率先竖起了“空谈误国、实干兴邦”的标语，并创办了中国境内第一家完全由企业法人持股的股份制商业银行——招商银行，为中国改革开放事业探索提供了有益经验。

招商局是一家业务多元的综合企业。集团主要业务集中于交通物流、综合金融、地产园区、科创产业。当前正在锚定世界一流企业目标，打造“两条曲线”，推进“第三次创业”，推动传统产业转型升级和战略性新兴产业培育发展。集团连续20年荣获国务院国资委经营业绩考核A级，连续六个任期荣获“业绩优秀企业”。

招商局集团创立于1872年晚清洋务运动时期，是一家业务多元的综合企业，2024年末集团总资产达到14.7万亿元，连续20年荣获国务院国资委经营业绩考核A级，连续6个任期荣获“业绩优秀企业”。

集团主要业务板块为综合金融、交通物流、城市与园区综合开发、战略性新兴产业四个产业板块。



(图：招商局集团产业板块)

参与本项目的招商建管隶属于城市与园区综合开发板块，招商平安资产隶属于综合金融板块。

二、招商建管简介

招商建管系招商蛇口全国代建业务统筹管理主体。代建业务是招商蛇口“开发”业务重要组成部分，公司自 2010 年起开展代建业务，已累计承接代建项目超 550 个，布局城市超 27 个，累计管理面积超 2400 万平方米，服务客户涵盖各地政府、各类企业，形成了覆盖会展中心、产业商办、住宅公寓、医疗康养、文体中心、学校教育、市政公园、道路桥梁、水工等九大产品业态的综合代建能力。2024 年，招商建管全国代建新签约规模位列行业第 7。

三、招商建管股权架构

为推动代建业务规模化、专业化、品牌化发展，招商蛇口代建业务于 2024 年 3 月正式实体化运营，招商建管承担招商蛇口全国代建业务管理职责。

由于招商蛇口 2024 年 3 月起实现代建业务实体化运作，于深圳开发业务、全过程咨询、代建业务主体公司深圳招商下设立新全资公司深圳建管，代建团队人员未变动，过往业绩集中在深圳招商，但均为招商蛇口全资公司。



(图：招商建管股权架构)

招商蛇口作为招商建管控股母公司，是中国领先的城市和园区综合开发运营服务商，作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，坚持以“产融创新，低碳先锋，经营稳健”为特色，为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案，致力于成为“美好生活承载者”。

招商蛇口创立于1979年改革开放之初，凭借先行先试的政策优势、毗邻香港的窗口优势和“敢为天下先”的文化理念，建设了中国第一个对外开放的工业区，开展了一系列影响深远的市场经济改革探索，孵化了一大批行业领先的优秀企业，蛇口工业区因而被誉为改革开放的“试管”，招商蛇口也因此积累了丰富的城市和园区综合开发运营经验。2015年，招商蛇口（股票代码001979.SZ）完成重大无先例重组登陆深交所，创造了一个资本市场和国企改革的经典案例，为招商蛇口长期高质量发展奠定了坚实基础。

截至2024年末，公司总资产为8603.08亿元，业务覆盖全球逾百个城市和地区，服务超千万客户。招商蛇口以高质量的产品品质和领先的服务水准深受信赖，连续三

年全国销售排行前 10（2022 年 TOP7、2023 年 TOP5、2024 年 TOP6），中国房地产企业产品力近三年稳步上升（2022 年 TOP8、2023 年 TOP7、2024 年 TOP4），近三年信用评级均为 AAA。

深圳是招商蛇口的发源地，也是招商蛇口的核心战略深耕城市。2024 年，招商蛇口在深建设项目共 32 个（不含前海自贸），在建面积近 200 万 m²，其中 13 个项目今年竣工，招商蛇口销售规模在深排名连续三年前 3（2022 年 TOP2、2023 年 TOP3、2024 年 TOP2）。

四、招商代建获得奖项

招商建管自实体化运营以来获得行业多家权威机构多次认可：

2024 年 8 月，2024 年博鳌房地产论坛在海南博鳌举行，观点指数研究院重磅发布“影响力指数博鳌风尚表现”榜单，招商建管荣获“2024 年度影响力代建管理企业”；

2024 年 9 月，由中国房地产业协会指导，上海易居房地产研究院、克而瑞集团主办的“向新而行——2024 中国房地产企业品牌价值测评成果发布会暨第十四届房地产品牌发展高峰论坛”在杭州举办，招商建管以其优秀的综合实力、显著的品牌影响力，取得“2024 上半年中国房地产企业代建综合能力 TOP8”的排名；

2024 年 12 月，招商建管荣获亿翰智库颁发的“2024 年中国代建企业产品力 TOP9”；

2025 年 3 月，由中国房地产业协会，上海易居房地产研究院主办、克而瑞集团，中房研协共同承办的“2025 房地产 TOP500 测评成果发布会暨房地产企业发展高峰论坛”在北京举行，招商建管荣膺“2024 中国房地产企业代建综合能力 TOP10”。