

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： 深圳市万科城市建设管理有限公司

投标人代表： 裴宝伦

投标日期： 2025 年 8 月 18 日

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，同意被废除投标并被没收投标担保。

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

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：深圳市万科城市建设管理有限公司

法定代表人：裴宝伦

授权委托人：黄惠琼

单位地址：深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社 B600

邮编：518000

联系电话：13927426981 传真：0755-25574747

日期：2025 年 8 月 11 日

经年检的营业执照副本

统一社会信用代码 914403006188320959		营业执照 (副本)			
名称	深圳市万科城市建设管理有限公司	成立日期	1992年12月28日		
类型	有限责任公司(法人独资)	住所	深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社B600		
法定代表人	裴宝伦				

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
2025年02月27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

企业资质证书



房地产开发企业资质证书

证书编号：粤房开证字贰0200095

企业名称：深圳市万科城市建设管理有限公司

统一社会信用代码：914403006188320959

法定代表人：裴宝伦

注册地址：深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社B600

有效期：至2027年06月26日

资质等级：二级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：深圳市住房和建设局

发证日期：2025年04月16日



投标人或其全资、控股子公司同类项目业绩

投标人相关项目业绩表

投标人名称：深圳市万科城市建设管理有限公司

序号	建设单位	项目名称	建设地点	建设规模	开工日期	合同价格(万元)	备注
1	深圳市安和一号房地产开发有限公司	南山区 208-0054 地块项目代建	深圳市南山区	总投资额约45亿元 建筑面积约34万㎡	2023.9-2028.6	13380	代建业绩
2	佛山市南海区万喆房地产开发有限公司	佛山市南海区璞玥府配建医院项目代建	佛山市南海区	总投资额约13亿元 建筑面积约15.07万㎡	2024.9-2027.12	6190	代建业绩
3	深圳市南山区建筑工务署	南山区中医院建设代建项目	深圳市南山区	总投资额约18.85亿元 建筑面积约17.15万㎡	2021.6-2026.6	4298.9236	代建业绩
4	佛山市顺德区工程建设中心	广州中医药大学顺德医院建设项目(易地新建)二期施工代建	佛山市顺德区	总投资额约20.78亿元 建筑面积约25.62万㎡	2022.11-2025.11	3221.994255	代建业绩
5	深圳市南山区建筑工务署	侨城北恒通城市更新单元无偿移交用地公共住房项目代建	深圳市南山区	总投资额约20.78亿元 建筑面积约25.62万㎡	未开工	3118.5	代建业绩
6	深圳市龙岗区建筑工务署	龙岗坂田南学校新建工程	深圳市龙岗区	总投资额约8.8亿元 建筑面积约11万㎡	2022.11-2024.10	2450	代建业绩
7	深圳市盐田区中英街管理局	中英街深港旅游消费合作区建设项目代建	深圳市盐田区	总投资额约7.6亿元 建筑面积约18.72万㎡	2022.6-2025.12	1900	代建业绩
8	深圳市光明区建筑工务署	光明中心区科学公园工程(代建)	深圳市光明区	总投资额约14.97亿元 建筑面积约208.1万㎡	2021.9-2025.9	1683.19	代建业绩
9	东莞市南城实业投资集团有限公司	南城商贸金融大厦项目代建	东莞市南城区	总投资额约23.19亿元 建筑面积约19.54万㎡	2023.6-2027.5	1467.668885	代建业绩
10	深圳市南山区建筑工务署	南山建工村05-02地块公共住房项目代建	深圳市南山区	总投资额约21.96亿元 建筑面积约30.93万㎡	未开工	1418.5	代建业绩
11	深圳市深沙保(集团)有限公司	深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程建设项目	深圳市盐田区	总投资额约4.3亿元 建筑面积约13.03万㎡	2023.11-2026.12	1280.5452	代建业绩
12	深圳市众业经济发展有限公司 深圳市工人疗养院有限公司	深圳市工人疗养院优化提升工程全过程代建	深圳市大鹏新区	总投资额约3.7亿元 建筑面积约3万㎡	未开工	1089.8	代建业绩
13	深圳市龙华区政府投资项目前期工作办公室 深圳市龙华区建筑工务署	福龙学校等五所学校及学校配套道路(代建)	深圳市龙华区	总投资额约12.21亿元 建筑面积约14.6万㎡	2021.11-2024.8	1468.17	代建业绩
14	深圳市龙华区城市管理和综合执法局	龙华区环城绿道建设项目(环观南段)、龙华区环城绿道建设项目(光明森林公园段)2个项目全过程代建	深圳市龙华区	总投资额约5.83亿元 建筑面积约15.68万㎡	未开工	663.21	代建业绩
15	深圳市华通基业投资有限公司	北辰之光家园开发项目	深圳市龙华区	建筑面积约12.85万㎡	2020.5-2023.10	30412.71867	项目开发
16	万科企业股份有限公司 深圳市深国际联合置地有限公司	深国际万科和颂轩一、二期开发项目	深圳市龙华区	建筑面积约44.69万㎡	2020.5-2023.10	158908.34	项目开发

南山区 T208-0054 地块项目代建

合同关键页

南山区 T208-0054 地块项目 代建服务合同

委托人：	深圳市安和一号房地产开发有限公司
代建人：	深圳市万科城市建设管理有限公司
合同订立地点：	广东省深圳市福田区
合同编号：	AHYH-CZ-GC-[2023]0004

声明：本合同签订时，双方已就本合同的全部条款进行充分协商，对任何一方均不构成格式条款。

南山区 T208-0054 地块项目代建服务合同

第一部分 代建服务合同协议书

委托人：深圳市安和一号房地产开发有限公司

法定代表人/负责人：姜军

通信地址：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 32F3201

联系人：

联系电话：

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

法定代表人/负责人：陆荣秀

通信地址：深圳市福田区泰然八路 3 号万科滨海云中心 23 楼

联系人：

联系电话：

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管理条例》及其它有关法律法规，为保证建设代建项目的顺利实施，充分发挥投资效益，严格控制成本，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：南山区 T208-0054 地块项目
2. 建设地点：深圳市南山区深圳湾超级总部基地
3. 建设规模：项目总规划建筑面积约 34 万 m²，其中地上部分面积约 28 万 m²。

二、代建项目管理范围和内容

南山区 T208-0054 地块项目的全过程代建服务，包含：代建人根据委托人提出的项目成本控制、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施工单位合同约定工程质量保证金对应缺陷责任期届满之日（以最后一个施工单位合同约定工程质量保证金对应缺陷责任期结束之日为准）止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。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、设计成果审核及优化、项目策划定位、项目设计管理、展示区策划及施工组织、全过程施工管理（主体施工、精装修和室外景观等）、监理管理、采购咨询、成本管控、造价咨询、协助组织竣工验收和交付、配合财务工作、配合预结（决）算审计、办理产权登记、保修管理、工程档案移交等全部工作以及委托人根据项目需求安排的其他工作事项。代建人工作范围及具体内容如下：

1. 项目策划、决策阶段

（1）负责完成项目前期策划（含资产规划、产品策划、租售策略、经济测算等）、故事线策划等工作内容；

（2）负责项目方案设计调整及方案优化，完成相关部门沟通审查及报批报建手续；

（3）负责项目各阶段目标成本初稿编制，负责项目合约规划初稿编制；

2. 项目前期准备阶段

（4）负责建设范围内现状建筑物和构筑物的管理工作。

（5）负责办理公共配套设施等手续报批工作和管理协调；负责本项目的勘察、设计管理工作、设计成果审核及优化，以及项目设计相关的审查、报批、报建手续。

（6）负责办理规划、消防、人防、水保、排水、排污、供水、供电、燃气、交通、防雷、节能、园林、绿化、市政、临时用地、道路开口、树木迁移、管线迁移等项目相关的审查、报批、报建手续。

3. 项目实施准备阶段

(7) 负责办理施工许可（主体、基坑、桩基等）等相关施工报建手续，以及委托人根据项目利益相关其他工作事项。

(8) 负责项目采购计划编制，按照经委托人审批后的采购计划编制招标文件（含技术要求、控制价、合同等）、协助组织招标、评标、签订合同。包括但不限于设计、施工（含主体工程、装修、景观、幕墙、消防工程等）、监理、检测、监测、咨询服务等单位，由委托人与上述单位签订合同，由代建人按照合同进行合同管理。前期已确定的专业工作单位，由代建人对已确定的专业工作单位进行管理。委托人同一内容已确定专业工作单位的，代建人不得委托同一家专业工作单位（如造价咨询）。

(9) 负责有关项目建设合同的洽谈工作，组织开展对建设项目的成本、进度、质量、安全等工作全过程管理。

(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。

4. 项目实施阶段

(11) 负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作，包括项目展示区方案策划及施工组织、协调、项目品牌策略、销售及租赁筹备等。

(12) 负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划、项目设计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 选派项目工作组专职管理人员（包括项目负责人、工程负责人及各专业工程师、安全负责人、成本负责人、安装造价工程师、招标采购人员、财务人员、产品策划负责人、设计负责人、建筑结构等各专业设计师和资料员等）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，如与投标报送的管理人员有变化，应征得委托人同意后方可实施；

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（包括项目目标成本及动态成本控制、方案优化、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。

(13) 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,由委托人根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

(14) 负责代建期内用地的使用、安全等管理。

(15) 负责组织工程中间验收。

(16) 依照项目代建服务合同的规定,向委托人、审计部门等有关单位申报工程设计变更、签证等。

(17) 严格按建设工程规范、委托人确认的目标成本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。

5. 项目竣工验收和总结评价阶段

(18) 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。

(19) 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。

(20) 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。

(21) 负责编制项目竣工决算报告,报委托人及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,并提供成本经验数据。

(22) 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。

(23) 配合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。

6. 产权办理

(24) 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)以及购房人分证办理。

7. 其他工作

(25) 根据委托人要求承办下列事项, 费用计入投资金额:

- ①对本项目开展有关项目的建设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;
- ②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;
- ③为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

(26) 根据委托人要求做好付款资料的准备、登记等工作, 并按相应要求提供管理台账与报表等。

(27) 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。

(28) 经协商一致由委托人临时委托的项目利益相关其他工作。

三、代建项目管理目标

代建人明确知晓并理解其在本项目代建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成本、工期、安全、质量、设计等达到本合同约定之目标。

1. 项目成本管理目标

代建人应采取有效措施(包括但不限于派遣专职土建及安装成本人员、聘请全过程造价咨询团队(费用含在代建服务费报价中)、提供成本优化建议、编制目标成本并进行动态成本管控、编制招标清单及控制价、审核结算文件等)将项目成本额严格控制在招标方确认的目标成本之内。

代建人应在具体操作过程中, 以其专业知识和经验协助委托人做好招标采购

工作（包括但不限于合约规划、采购计划、招标文件编制、合同签订等），采取切实有效的办法协助委托人实现价格合理、质量优秀的招标目标，切实维护委托人的合法权益。

成本核算指导文件详见合同附件 1。

2. 项目建设工期管理目标

项目建设工期暂定应于 2028 年 6 月 30 日完成竣工验收备案，实际以代建人申报并经委托人书面同意的项目进度计划表为准。

3. 项目建设安全管理目标

代建人应确保本项目安全文明管理达到观摩工地标准，并保持常态化管理。

(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，避免发生重伤及以上的安全生产事故。

(2) 代建人需与合同一同签署安全生产责任书（详见合同附件 2），并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。

(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) 代建人应确保工程不发生四级及以上安全事故（详见合同附件 3），不发生导致委托人信誉、品牌形象等受影响的事件，确保现场安全文明施工符合国家、广东省及深圳市相关规定。

4. 项目建设质量管理目标

本项目目标取得鲁班奖。

(1) 按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求的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) 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. 设计管理目标

产品策划应满足委托人要求；设计计划应满足委托人要求并严格执行；设计管理流程需切实合理，管控动作落地留痕；方案调整需通过委托人、区、市及各项评审程序，获得政府好评认可；各项设计成果应满足规范条文及法律法规要求，应规避设计缺陷、错漏碰缺以及现场施工无法实现等情况；控制设计变更并开展限额设计及设计优化管理工作。

项目暂定达到公共建筑类绿色建筑二星级认证（需满足规范最低要求）、美国绿色建筑协会的 LEED 金级认证以及美国 WELL 健康建筑认证，优先使用绿色再生建材产品。

6. 营销管理目标

项目前期策划（含资产规划、产品策划、租售策略、经济测算等）、故事线策划、展示区策划、品牌策略、销售及租赁筹备、项目各阶段设计方案及图纸评审等工作内容需满足委托人要求；各阶段工作成果应按约定节点及时完成并通过委托人评审，不得延误项目整体进度。

四、代建管理费

本合同为固定总价合同，含税金额为人民币（大写 壹亿叁仟叁佰捌拾万元整（¥ 133,800,000 元整）。其中，不含增值税金额为 壹亿贰仟陆佰贰拾贰万陆仟肆佰壹拾伍元零玖分 元（大写：126,226,415.09 元），增值税率为 6%，税款为 柒佰伍拾柒万叁仟伍佰捌拾肆元玖角壹分 元（大写：7,573,584.91 元），如因国家政策调整导致税率增减，合同执行前或执行中税率发生变化的，从代建人向委托人按新税率开具发票起调整相应部分税金，不含税总价不变。

本合同为固定总价包干合同，不以建安总投资、工期等因素调整费用，上述费用包括了代建人完成全部委托事项所需的人工费、材料费、设备费、差旅费（国内外）、办公费、管理费、利润、税金等代建人履行本合同所需的一切费用。

委托人：（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）

地址：深圳市福田区莲花街道福新社区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦
32F3201

邮编：518000

电话：

代建人：（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）

地址：深圳市福田区泰然八路 3 号万科滨海云中心 23 楼

邮编：

电话：

本合同于 2023 年 8 月 24 日，在 深圳市福田区 签订。



佛山市南海区璞玥府配建医院项目代建

合同关键页

合同编号：

佛山市南海区璞玥府配建医院项目 代建合同

委托人：佛山市南海区万喆房地产开发有限公司

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

日期： 2022年11月30日

佛山市南海区璞玥府配建医院项目 合同协议书

项目名称：佛山市南海区璞玥府配建医院项目

项目委托人：佛山市南海区万喆房地产开发有限公司

项目代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

为确保项目顺利实施，各方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，现根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律法规，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：佛山市南海区璞玥府配建医院项目

2. 项目总投资：暂定人民币 13 亿元(含部分医疗设备采购费与代建管理费)，最终以双方确认的金额为准。

3. 建设地点：佛山市南海区桂城街道环岛东路

4. 建设内容：

本项目位于佛山市南海区桂城街道环岛东路以西，地块编号为 YDCR44060500100757，其中的 D 区，占地面积 36192.41 平方米，建设内容为一所三级综合医院。

主要建设内容为：基础工程、土建工程、给排水工程、电气工程、消防工程、人防设备工程、装饰工程、暖通工程、变配电工程、智能化工程、电梯工程、充电桩工程、柴油发电机、室外工程、医疗专业配套工程、部分医疗设备的采购与安装等。

代建服务内容为：代建人根据委托人提出的本项目投资控制、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（或委托人指定单位）使用前的全部工程建设管理工作，即本项目前期准备阶段、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、设计管理、施工（含主体施工及装修、室外景观、医疗设备安装）、采购（含部分医疗设备）、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，办理报批、报建工作，期间委托人需协助代建人进行项目相关报批、报建工作；

（2）制定建设计划，做好主要节点工期的控制；

（3）依法招标或选择医疗工艺咨询、勘察、设计、施工（含主体工程、装修、景观工程、医疗设备安装）、医疗设备材料供应商、第三方审图、监理、造价咨询、检测、监测、专家咨询或认为需要的其他专业服务团队等单位，代建人以自己名义与上述单位签订合同；

（4）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；

（5）及时与委托人沟通，确保建设资金支出不超过项目总投资限额；如因委托人、政府有关部门、医院运营主体等（包括但不限于因前述主体引起的方案变化、工程变更或其它原因）导致工程建设费用超过约定金额的，代建人应及时向委托人书面汇报，并征得委托人同意；

（6）组织工程验收和移交，并办理备案等；

（7）组织规划验收，并办理产权登记等；

（8）根据档案管理的有关规定，须满足佛山市、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档案馆，取得相应的移交证明书。

（9）负责本项目的结（决）算审计工作。

（10）如发生社会群众、媒体或其他利益相关主体对医院选址、功能定位等

内容产生质疑、负面报道、上访或引发客户投诉时，由委托方牵头对外沟通和客户关系维系工作，代建人应全力予以配合；如因此导致项目暂停的，代建工期应予顺延，代建人不承担因此导致的工期延误责任或费用。

建设标准：工程质量标准为合格。

交付标准：（1）室内交付标准为装修；（2）详细的交付标准和交付界面须由委托人（或委托人指定单位）在本项目初步设计完成前，以书面形式正式提交至代建人，并作为本合同的补充附件。

合同期限：自本合同生效开始直至项目竣工验收移交后的整个保修期间且双方在本合同项下的权利义务履行完毕为止。

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）项目前期准备阶段

1、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。

2、由代建人牵头，委托人协助办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等相关用地手续；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。

（二）项目实施准备阶段

3、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

4、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，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。

5、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。

（三）项目实施阶段

6、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

7、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，由委托人根据项目建设进度和项目用款报告支付工程款等建设资金。建设资金由委托人向代建人支付，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，因此产生的费用由委托人承担。

8、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

9、负责组织工程中间验收。

10、严格按建设工程规范组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（四）项目竣工验收和总结评价阶段

11、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人（或委托人指定单位）组织工程竣工验收。

12、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》和佛山市的有关规定执行）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。

（五）产权办理

13、负责按项目所在地有关规定提交有关资料并以所有权人名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在所有权人名下或所有权人指定单位）。

（六）税费缴纳

14、按国家相关规定缴纳质监、安监、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。

(七)其他工作

15、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)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;

(2)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;

(3)为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。

(4)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。

16、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

1、工期管理目标

1)目标工期:运营方书面明确后,12个月内完成该医院的设计、报建等相关手续并正式开工建设;48个月内完成该医院的全部建设工程并通过验收;60个月内将该医院(含医疗设备)无偿移交给政府或政府指定的单位。(最终时间以政府公文或正式批复为准)

2)配合工作:项目竣工验收后,代建人仍需配合委托人及医院运营方完成医疗设备安装、家私软装等工作,直至项目移交、开业。项目竣工验收后因运营方新增需求及变更产生的费用由委托人另行承担,不计入本项目的目标成本。

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、广东省和佛山市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。代建人应确保合法、择优选择具有资质的合格的专业工作单位。

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，根据相关法律规定承担发生安全事故时应负的相应的法律责任，如因代建人原因导致发生重大的安全生产事故与重大安全生产伤亡事故，因此所产生的责任由代建人根据法律规定承担。

4、项目建设质量管理目标

按照国家、广东省、佛山市相关法律法规规范要求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。

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

除合同另有约定外，工程建设费用原则上不超过双方约定金额。当因工程变更或其它原因导致工程建设费用超过约定金额的，代建人应及时向委托人书面汇报，并征得委托人同意

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。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：人民币陆仟壹佰玖拾万元（小写）¥：6190 万元（以项目总投资中建安总投资与部分医疗设备采购费用之和为基数乘以【5】%后计取），最终以双方确认的金额为准。

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项目总投资（不含地价、行政管理费、资本化利息及代建管理费）为基数乘以【5】%计算出代建管理费。

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. 合同协议书；
4. 合同补充条款；
5. 专用合同条款；
6. 通用合同条款；
7. 描述代建项目的技术性文件；
8. 国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；
9. 工程质量保修书；
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。同一次序文件有多份不同文件的，以后签署的为准。

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。

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，行使、履行和承担本合同项下委托人的各项权利、义务、责任

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、代建人应保证其与其他专业工作单位签订的合同具有下列内容：1、各专业工作单位承诺认可本合同对其与代建人的义务作出的安排和约定；2、各专业工作单位应当承担违约责任或者损害赔偿而拒绝承担，代建人怠于行使诉讼权利的，委托人有权直接向法院起诉追究各专业工作单位的责任。

十、本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，委托人、代建人各执陆份，自

各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

(以下无正文)

委托人(签章): 佛山市南海区万喆房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表(签字):

地址:

邮编:

电话:



代建人(签章): 深圳市万科城市建设管理有限公司

法定代表人或授权代表(签字):

地址:

邮编:

电话:



本合同于 2022 年 11 月 30 日

南山区中医院建设代建项目

中标通知书

中标通知书

标段编号: 44030520180267001001

标段名称: 南山区中医院建设代建项目(重新招标)(快速发包)

建设单位: 深圳市南山区建筑工程署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市万科城市建设管理有限公司

中标价: 4298.9236万元

中标工期: 按招标文件要求执行

项目经理(总监):

本工程于 2020-07-23 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

陈印曼



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2020-08-24



查验码: 4311726657299409

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同关键页

合同编号：2018F053004



南山区中医院建设项目代建合同

工程名称：南山区中医院建设代建项目（重新招标）（快速发
包）

合同名称：南山区中医院建设代建项目

委 托 人：深圳市南山区建筑工务署

代 建 人：深圳市万科城市建设管理有限公司



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）：深圳市万科城市建设管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标管理条例》、《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：南山区中医院建设代建项目（重新招标）（快速发包）

2、合同范围：南山区中医院建设 项目代建合同

3、合同期限：见工期管理目标

4、项目总投资：总投资估算约 188526.05 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：广东省深圳市南山区同乐片区、市艺术学校东侧

6、建设规模：总投资估算 188526.05 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的建设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承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

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 $(188526.05-4298.9236)*95%=175015.77$ 万元（大写）：人民币壹拾柒亿伍仟零壹拾伍万柒仟柒佰元整，建设代建管理费暂合同价暂定为¥：42989236.00 元，大写：人民币肆仟贰佰玖拾捌万玖仟贰佰叁拾陆元整。（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 184094.17 万元为基数计取代建管理费乘以（1-代建人承诺的下浮率 3%）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 3%）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、未达招标限额，应使用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）、南山区住房和城乡建设局关于印发《〈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，委托人评定分离定标工作指引（2020）及《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 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):

工程款支付银行支行：中国银行深圳市分行

工程款支付银行账号： 751073939135VA00004

签订日期：2020 年 月 日

广州中医药大学顺德医院建设项目（易地新建）二期施工代建

合同关键页

合同编号：_____

项目代建合同

项目名称：广州中医药大学顺德医院建设项目(易地新建)二期施工代建

工程地点：广东省佛山市顺德区大良街道展业路8号

委托人：佛山市顺德区工程建设中心

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司



第一节 合同协议书

项目委托人：佛山市顺德区工程建设中心

项目代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《顺德区政府投资项目全过程管理办法》、《顺德区政府投资项目代建制管理办法》、《顺德区政府投资代建项目实施细则》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：广州中医药大学顺德医院建设项目(易地新建)二期施工代建

建设地点：广东省佛山市顺德区大良街道展业路8号

建设规模：本项目按1490床标准进行建设，拟建成集医疗、教学、科研、预防、康复于一体的现代化综合性三级甲等中医院。项目按照两阶段进行规划，第一阶段规划总用地70084.00平方米，总建筑面积约256200.00平方米。项目概算总投资约207705.3694万元，其中：工程费约182270.9264万元、工程建设其他费用约15543.7111万元、预备费约9890.7319万元。

建设内容：代建单位按照《顺德区政府投资项目全过程管理办法》及其配套文件和代建合同要求负责施工阶段的组织管理工作，履行建设单位的主体责任，对代建项目质量、安全、成本、工期和建成效果负总责，并负责该工程施工代建合同签订之日起，至完成移交工作、缺陷责任期满前的全部工程建设管理工作，主要工作内容包括但不限于：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、竣工决算（代建人负责委托部分）、办理资产移交、保修管理、工程档案移交以及建设单位要求承办的其他工作。具体服务内容详见项目代建合同。

工程审批、核准或备案文号：顺发改资（2021）7号

项目总概算投资：207705.3694万元

资金来源：财政资金

二、代建项目管理范围和内容

本项目实行施工代建，代建人按照《顺德区政府投资项目全过程管理办法》及其配套

文件和代建合同要求负责施工阶段的组织管理工作，履行建设单位的主体责任，对代建项目质量、安全、成本、工期和建成效果负总责，并负责该工程施工代建合同签订之日起，至完成移交工作、缺陷责任期满前的全部工程建设管理工作，主要工作内容包括但不限于：项目代建范围内必须办理的各类审批、核准或备案手续、招标和采购、施工进场协调、施工管理、工程中间验收和竣工验收、项目交付、结算、竣工决算（代建人负责委托部分）、办理资产移交、保修管理、工程档案移交以及委托人要求承办的其他工作。

三、代建管理工作目标

1. 工期目标：代建人计划开始代建日期：委托人按第 6.1 款发出的开始代建通知中注明的日期为准，实际开始代建日期按照合同条款中约定的开始代建日期为准，代建服务期限：63 个月。

其中：施工准备阶段 3 个月，施工阶段代建管理期 36 个月，缺陷责任期 24 个月。

代建人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。

2. 质量目标：按照《建设工程质量管理条例》和国家、广东省、佛山市、顺德区相关法律法规规范要求进行质量评定和组织验收，符合设计标准，并通过有关政府建设工程验收主管部门的竣工验收达到合格标准。

3. 安全目标：（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，并与各有关施工承包人、设备、材料供应商及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，监督检查各施工承包人建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

4. 投资管理目标：实现预算不超概算，同时工程结算不得超过保证最大工程费用额，保证最大工程费用额以总概算批复的建筑安装工程费用为限额。本代建合同采用“保证最大工程费用”激励制度。

在施工过程中，由于委托人责任或不可抗力引起的变更，以及超出合同约定的物价波动引起的价格调整，可调整项目建设投资管理目标，除此之外，代建人不再调整代建投资管理目标。

5. 标杆奖项目目标：争创获评“建设工程金奖、建设工程优质奖、优良样板工程奖”省级奖项，“中国建设工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖、全国优质工程奖、中国质量奖、中国建筑钢结构金奖”国家级奖项。本代建合同采用“代建项目获奖”激励制度。

6.其他管理目标：文明施工，争创“零投诉项目”。

四、代建管理费签约合同价

1.代建管理费签约合同价（含税）：人民币¥32219942.55元（大写：叁仟贰佰贰拾壹万玖仟玖佰肆拾贰元伍角伍分）；

代建管理费折率为：95.00%（大写：百分之玖拾伍）。

代建管理费折率=代建管理费投标总价÷代建管理费招标控制价×100%

本合同在概算批复后修订代建管理费，并以修订后的代建管理费作为计量支付、结算的依据。

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。

六、本合同由以下文件组成

- (1) 合同协议书及各种合同附件（含代建过程中签订的补充协议）；
- (2) 中标通知书；
- (3) 投标函；
- (4) 合同条款；
- (5) 委托人要求、招标文件中的标准、规范及有关技术文件；（如有）
- (6) 代建管理费用清单、投标文件中的项目管理方案、团队人员配置和其它投标承诺；
- (7) 代建工作大纲；
- (8) 双方认为应作为合同构成的其他文件。

上述合同文件互相补充和解释。如果合同文件之间存在矛盾或不一致之处，以上述文件的排列顺序在先者为准。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、在本协议书由双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖单位公章且代建人向委托人提供履约保函后生效。全部工程完工后经竣工验收合格、缺陷责任期满、决算完成后失效。

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、本协议书一式拾份，委托人执伍份，代建人执伍份，具有同等法律效力。

十一、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

(本页无正文)

委托人：佛山市顺德区工程建设中心
(加盖公章)



法定代表人：



或其授权代表：

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司
(加盖公章)



法定代表人：

或其授权代表：

开户银行：招商银行股份有限公司深圳东门支行
账 号：755911264610101
地 址：深圳市南山区西丽街道创科路与打石
二路交汇处万科云设计公社 B600

签订日期：2022年6月28日

签订日期：2022年6月28日

侨城北恒通城市更新单元无偿移交用地公共住房项目代建

中标通知书

中标通知书

标段编号：44030520210077002001

标段名称：侨城北恒通城市更新单元无偿移交用地公共住房项目代建（简化招标）

建设单位：深圳市南山区建筑工程署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

中标价：3118.5万元

中标工期：按招标文件执行

项目经理(总监)：

本工程于 2021-10-29 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标， 2021-11-15 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2021-11-22



查验码：7181167880684978

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同关键页



合同编号: 2021F122001

侨城北恒通城市更新单元无偿移交用地
公共住房项目代建(简化招标)合同

工程名称: 侨城北恒通城市更新单元无偿移交用地
公共住房项目

合同名称: 侨城北恒通城市更新单元无偿移交用地
公共住房项目代建(简化招标)

委托人: 深圳市南山区建筑工务署

代建人: 深圳市万科城市建设管理有限公司

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）：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：侨城北恒通城市更新单元无偿移交用地公共住房项目
- 2、合同范围：侨城北恒通城市更新单元无偿移交用地公共住房项目代建（简化招标）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 120000 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：深圳市南山区沙河街道侨城北片区
- 6、建设规模：总投资匡算约 120000 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

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的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¥：(120000-3118.5)*95%= 111037.4250万元，大写人民币壹拾壹亿壹仟零叁拾柒万肆仟贰佰伍拾元整，建设代建管理费暂定合同价为¥：31185000元，大写：人民币叁仟壹佰壹拾捌万伍仟元。（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120000万元为基数计取代建管理费乘以（1-代建人承诺的下浮率1%）确定，代建人承诺的下浮率%=（招标控制价3150万元-投标报价3118.5万元）/招标控制价3150万元×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》（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1%）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）：



Handwritten signature of the authorized representative of the委托方 (Client).

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：



Handwritten signature of the authorized representative of the代建方 (Builder).

签订日期：2021年11月30日

项目规模

【招标文件】20211029(招标)侨城北恒通城市更新单元无偿移交用地公共住房... 表格工具

设计 布局 引用 邮件 审阅 视图 开发工具 帮助 设计 布局 告诉我你想要做什么

朗读 检查 翻译 语言 更新输入法词典 简繁转简 繁简转繁 简繁转换 新建批注 删除 上一条 下一条 显示批注 修订 无标记 显示标记 审阅窗格 接受 拒绝

序号	内容	规定
1	标段名称	侨城北恒通城市更新单元无偿移交用地公共住房项目代建(简化招标)
2	工程地点	深圳市南山区沙河街道侨城北片区
3	是否场外工程	<input type="checkbox"/> 是 行政监督部门: _____ <input checked="" type="checkbox"/> 否 行政监督部门: 南山区住房和建设局
4	工程规模及特征	侨城北恒通城市更新单元项目位于南山区沙河街道侨城北片区,北靠广深高速,南至侨香路及华侨城,紧邻地铁2号线侨城北站。邻近南山、福田两区交界,处于燕晗山郊野公园、安托山和深圳国际园林花卉博览园之间。本项目建设公共住房类型为公共租赁住房,户型设计标准为约35平方米、50平方米、60平方米,套数比约5:4:1,并适当少量配置80平方米左右的户型。初步估算,配置2022套住房,其中35平方米的户型1013套,50平方米户型的788套,60平方米户型的201套,85平方米户型的20套,总建筑面积约13.99万平方米,其中保障性住房86618平方米。项目总投资匡算约为120000万元。

坂田南学校新建工程代建

合同关键页

合同编号: DJ-17097

建设工程市场化代建合同



工程名称 : 坂田南学校新建工程代建

工程地点 : 龙岗区坂田街道

委托人 : 深圳市龙岗区建筑工务署

受托人 : 深圳市万科城市建设管理有限公司

2021年6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：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：龙岗区坂田南学校新建工程代建

项目地点：龙岗区坂田街道

项目总投资：88000 万元

项目规模及特征：坂田南学校新建工程拟选址于坂田街道环城路西側，龙颈坳路南側，用地面积约 3.8 公顷，办学校规模为 72 班九年一贯制学校。本项目总建筑面积约 11 万平方米，项目总投资暂估 8.8 亿元。

资金来源：政府 100%

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程项目建设管理工作。具体包括但不限于：本项目策划（含环境影响评价、地质灾害评估、勘察评估、交通专项规划研究等）、决策阶段（含投资估算）、前期准备阶段（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、建设工程规划许可证、土地出让合同等相关用地手续，消防、人防、水保、林地、安全评估等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续、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工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。

要求 2023 年 7 月 30 日部分交付满足学校办学要求的教学楼工程，2024 年 10 月 31 日项目竣工移交。

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内项目决算完成，由受托人承担全过程项目建设管理工作。

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。项目应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收后的保修期管理。

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，由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（已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、深圳市和龙岗区有关法律、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 15 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：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。因受托人原因造成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

暂以总投资 88000 万元为计费基数，合同价暂定为（大写）：贰仟肆佰伍拾万元（人民币¥：2450 万元）。

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. 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。

组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

本合同一式拾贰份，委托人执陆份，受托人执陆份，具有同等法律效力。

九、合同生效

合同订立时间：2021年12月19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）深圳市龙岗区建筑工务署

受托人：（公章）深圳市万科城市建设管理有限公司

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：招商银行深圳分行东门支行

账 号：

账 号：755911264610101

邮 政 编 码：

邮 政 编 码：

中英街深港旅游消费合作区建设项目代建

合同关键页

中英街深港旅游消费合作区建设项目代建项目

代建合同

委托单位：深圳市盐田区中英街管理局

代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

建设工程项目代建合同

项目名称：中英街深港旅游消费合作区建设项目代建

项目委托单位：深圳市盐田区中英街管理局

项目代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

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，经委托单位、代建单位双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：中英街深港旅游消费合作区建设项目代建

项目总投资：75746.41万元（暂定），人民币：柒亿伍仟柒佰肆拾陆万肆仟壹佰元整（暂定），最终以盐田区发展改革局批复的概算为准。

建设地点：深圳市盐田区沙头角中英街

建设规模：项目综合整治范围约 187156 平方米

建设内容：项目综合整治范围约 187156 平方米，包含中英街辖区及中英街联检大楼北广场。主要建设内容包括：以中心十字轴线、滨海景观环线为主导的整体景观提升工程；基础管网设施、地下车库建设等地下市政工程；联检大楼、垂直社区、深港艺术中心、社区活动中心等部分建筑的微更新改造工程；中英街、桥头街、环城路、临海路等沿街建筑的立面提升；碧海楼、海滨栈道、文化墙等设施的功能改造；博物馆及古塔等局部改扩建，界碑等文物的修缮保护工程；增加公共空间与提升功能服务等局部拆建；中英街智慧城市管理系统、艺术装置、夜景照明等配套工程的建设等。具体建设内容以发改部门批复的概算为准。

二、代建项目管理范围和内容

全过程代建：包括以下（一）～（八）

分阶段代建：包括

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（委托单位已经完成的除外），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（委托单位已经完成的除外），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，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单位备案。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单位；

（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，交由委托单位审核后，按月向委托单位报送工程进度和资金使用情况。由委托单位根据项目建设进度和用款报告向区财政部门申请拨付工程款等建设资金。

12、负责代建期内用地的使用、安全文明施工等管理。

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，向委托单位、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，负责报告委托单位，由委托单位组织项目阶段验收、专项验收、竣工验收工作，并负责编制项目工程结算、竣工财务

决算报表报委托单位审核。

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

18、协助编制项目竣工决算资料，由委托单位向政府部门或政府部门指定的有关机构申请办理项目决算审计，并在取得项目竣工决算报告后向区财政部门申请办理项目竣工财务决算批复及产权登记”

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、配合政府部门完成对本项目的决算审计以及配合相关部门组织的后评价工作。

（六）产权办理

21、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料办理完成项目产权初始登记。

（七）税费缴纳

22、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）。

（八）其他事项

23. 根据委托单位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、考察工作；

（2）对本项目开展有关项目的建设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。

24、配合做好上级有关部门（单位）的稽察、检查、审计等工作。

25、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他工作。

26、经协商一致由委托单位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，代建单位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：代建单位具有独立法人资格，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，且代建单位具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建单位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、建设期限

2022年—2027年，含2年质量（缺陷）责任期。

代建单位应承诺该项目于2022年下半年开工建设，于2025年年底前完成竣工验收工作并交付使用。

代建服务期限自代建合同签订之日起至质量（缺陷）责任期结束，期间代建单位应配合完成项目结决算的审核工作并办理产权登记工作，按照相关规定组织完成绿色建筑运行标识二星级的认证工作。

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、深圳市和盐田区有关法律、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。

所有与深圳市盐田区中英街管理局签订代建合同的代建单位应在代建项目施工招标时，在招标文件中规定投标控制价上限。并在招标前将招标方案报送委托单位项目联系人备案。

3、项目建设安全管理目标

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、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，委托单位将监督代建单位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

项目投资控制以“保证最大工程费用”为控制目标。“保证最大工程费用”以总概算扣除代建管理费、代建单位招标代理服务费与交易服务费后的项目总投资为限额，保证最大工程费用额为人民币（大写）（¥___/___）。代建单位应无条件接受上述项目相关费用。“保证最大工程费用”有关约定详见“保证最大工程费用协议书”。

项目建设实际造价以造价咨询单位审核确认为准，如该项目按照《深圳市政府投资项目结（决）算审核中介机构管理暂行办法》（深府办规[2018]5号）相关规定被政府部门抽取核查，则以政府部门核查结果为准。

如项目决算审核造价低于“保证最大工程费用”，则以实际审核造价为准，如项目决算审核造价超过“保证最大工程费用”，超出部分由代建单位承担，但超出保证最大工程费用系因委托单位建设内容调整、建设需求变更或不可抗力等客观原因造成的除外。

6、环保管理目标

按深圳经济特区《绿色建筑评价规范》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。

8、其他目标

代建单位应确保项目在实施过程中满足绿色施工的相关要求，组织完成该项目绿色建筑运行标识二星级的认证工作，在项目实施过程中组织采用建筑信息模型（BIM）技术进行管理。

四、代建管理费

代建管理费结算方式参照《深圳市级政府投资项目市场化代建试点实施方案》（深发改[2018]861号）附件1费率表执行（5亿以下按3%，5-10亿按2.5%，累计计价），计费基数为项目总投资扣除代建管理费、代建单位招标代理服务费与交易服务费，最终以政府部门的决算审核价为准。本项目代建费用暂定为1900万元。

五、本合同由以下文件组成

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。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. 双方认可的协议修正文件；
2. 委托代建合同书；

3. 专用合同条款;
4. 通用合同条款;
5. 合同补充条款;
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。

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、委托单位承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建单位提供项目建设的必要条件。

八、代建单位承诺，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。

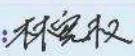
(以下无正文)

委托单位(签章):  深圳市盐田区中英街管理局

法定代表人或授权委托单位(签字):  李春菊

2022.4.30

本合同与领导审定版一致。

经办人: 

2022年4月30日

代建单位(签章): 深圳市万科城市建设管理有限公司 

法定代表人或授权委托单位(签字): 

开户名称: 深圳市万科城市建设管理有限公司

光明中心区科学公园工程（代建）

合同关键页

合同编号：光建代建[2021]36号

光明区 2021 年度政府投资建设工程光明 中心区科学公园工程项目代建合同

项目名称：光明中心区科学公园工程

委托单位（甲方）：深圳市光明区建筑工务署

代建单位（乙方）：深圳市万科城市建设管理有限公司

签订日期：2021年 9 月 27 日

第一部分 项目代建合同协议书

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管理条例》和其它有关法律法规，按照《光明区政府投资项目代建制管理办法（试行）》（深光府规〔2021〕9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：光明中心区科学公园工程

（二）项目委托单位：深圳市光明区建筑工务署

（三）项目代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

（四）项目总投资（估算投资）：以 149650.02 万元控制，最终以概算批复为准。

（五）项目建设地点：深圳市光明区

（六）项目建设规模：项目总占地面积约 208.10 万平方米，定位为综合性公园，项目总投资估算暂定为 149650.02 万元，其中建安工程费 133097.05 万元、工程建设其它费 9426.78 万元、预备费 7126.19 万元（以最终批复的项目总概算为准）。

（七）项目建设内容：主要建设内容包括：拆除工程，土石方工程，建筑工程，停车场工程，构筑物工程，园路及铺装工程，水域及水景工程，景观桥工程，绿化工程，景观

配套工程，安装工程，水土保持及交通疏解工程，现状楼村水截污等管网保护和迁改及其它管线迁改等。

二、项目工期要求

项目总工期计划自 2021 年 9 月至 2025 年 9 月，共 49 个月。其中：

（一）前期阶段：计划自 2021 年 9 月初至 2021 年 9 月底，共 1 个月；

（二）施工阶段：计划施工阶段计划自 2021 年 10 月至 2023 年 9 月，共 24 个月。

（三）缺陷责任管理期限：自工程实际竣工日期起计算，为 2 年（防水工程 5 年）。

三、代建项目管理范围和内容

代建项目管理范围从签订代建合同之日起，至代建范围内的质量缺陷责任期结束，代建单位承担全过程项目建设管理工作。

代建服务主要内容如下：

1. 负责代建项目管理，对代建项目的质量、安全、成本、工期和成效负总责；
2. 落实代建项目所需的专业技术人员和管理人员的配置；
3. 参与代建项目相关前期工作，负责相关前期文件的组织编制，经委托单位书面确认后向相关行政主管部门报批；
4. 负责办理代建项目实施过程中有关规划、用地、施工、市政、消防、水务、环保、园林绿化等相关报批报建手续；

5. 主动联系并协助土地整备相关责任部门开展土地整备工作；

6. 组织施工、重要设备材料采购及勘察、设计、招标代理等工程服务事项（已委托的除外）的招标、洽谈、合同签订和管理工作；监理单位由委托单位招标确定。

7. 对全过程设计文件进行质量跟踪控制，审核全过程设计文件，及时发现不符合质量要求的设计质量缺陷，提出改正意见；

8. 针对委托单位、监理单位及相关监管部门提出的工程质量问题和安全风险问题，及时督促和监督相关责任方进行整改；

9. 组织工程中间验收及竣工验收，对工程质量承担终身责任；

10. 按相关要求代编代建项目年度投资计划和项目用款报告，提交委托单位审核；

11. 定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况；

12. 按相关要求办理工程结算、竣工决算和竣工财务决算等手续；

13. 按程序向项目资产管理单位办理资产移交手续；

14. 在项目缺陷责任期内安排相关责任单位开展缺陷维修；相关责任单位未履行维修责任的，自行负责组织维修；

15. 建立完整的项目档案资料，办理资产移交手续时，应按规定将全部项目档案资料移交有关单位；

16. 编制项目代建管理手册并报委托单位审核。

17. 代建合同约定的其他事项。

四、合同价款（代建费）

代建费由代建管理费、项目奖励金及项目罚金等构成。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）壹仟陆佰捌拾叁万壹仟玖佰元整（小写16831900.00 元）。

1、**代建管理费招标控制价：**暂以立项文件中项目总投资以149650.02 万元控制，扣除项目建设管理费 1138.60 万元，前期工作咨询费 146.41 万元作为计费基数，代建管理费招标控制价暂定为 1683.19 万元，具体详见计算过程如下：

按照项目建议书（立项）批复，光明中心区科学公园工程总投资以 149650.02 万元控制，扣减项目建设管理费 1138.60 万元，扣减前期工作咨询费 146.41 万元，计费总投资为 148365.01 万元。

本项目代建管理费招标控制价计费基数为 148365.01 万元，项目代建管理费招标控制价为：1683.19 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、项目奖励金及项目罚金等），其中：

（1）代建管理费按《光明区政府投资项目代建制管理办法（试行）》（深光府规〔2021〕9号）和财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）执行，计费基数需扣除批复总概算中的项目建设管理费和前期工作咨询费、设计费、造价咨询费，并按代建管理费中标价与投标报价上限的下浮比率进行下浮调整。本项目代建管

理费的下浮率为 0 %。

(2) 项目奖励金：

参照《光明区政府投资项目代建制管理办法（试行）》第十七条的规定，若代建单位同时满足按时完成项目代建任务、工程质量优良（原则上以获得中国建设工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖等国家级工程奖项为标准）、竣工决算未超出总概算、未发生安全事故、未发生欠薪及其他违法违规事件等 5 个条件的，应当给予代建单位项目奖励金。项目奖励金总额原则上不超过代建管理费的 10%。

(3) 项目罚金：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、发生安全事件、发生欠薪及其他违法违纪事件等违约行为时要进行相应的处罚。

处罚规则如下：

(1) 以上事件发生其中任何一项，处以代建单位代建管理费 5%的违约金。

(2) 以上事件发生其中任何二项，处以代建单位代建管理费 7.5%的违约金。

(3) 以上事件发生其中任何三项及以上，处以代建单位代建管理费 10%的违约金。

以上处罚的违约金累计不超过给予代建单位代建管理

费 10%，同时代建单位要对施工、监理等参与单位进行相应的处罚。因代建项目工程质量不合格导致返工所造成的损失包括增加的工程费用，由代建单位和相关责任单位自行承担。

六、代建项目管理目标

（一）投资管理目标：为有效控制代建项目投资，项目最大工程费用为经批准的项目概算，建设所需的一切费用以概算批复总投资为限，不得超出。代建单位应按照批准的项目总概算建设项目，代建项目竣工决算审定金额超出总概算的，超出部分由代建单位承担。

代建项目确因客观原因需要改变建设内容、建设规模或者建设标准的，经委托单位确认后，按政府投资项目变更流程及我署变更管理办法办理，调整后工程费用超出总概算的部分无需代建单位承担。因自然灾害等不可抗力、国家法律法规政策调整等因素造成设计变更导致工程费用超出总概算的，超出部分无需代建单位承担。

（二）项目建设质量管理目标：应按国家技术规范、标准、规程及发包人提出的设计和建设要求进行工程勘察、设计和工程建设管理；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；按合同规定的进度要求提交质量合格的勘察和设计资料、按要求完成各项工程管理任务，并对其负责。质量要求为合格，质量目标为取得市级优质工程奖或以上。

（三）项目合同和招投标管理目标：代建单位在施工等招标中，应严格遵守国家、广东省、深圳市、光明区的有关招投标规定执行，特别要严格按照深府〔2015〕73号文、深光府办〔2019〕11号文、深财购〔2020〕60号文和深建规〔2020〕1号文的规定执行。相应资格条件应满足代建项目建设需要，符合相关法律法规要求。其中，施工单位、重要设备材料供应商均不得与代建单位存在关联关系或隶属关系。

深建标〔2017〕11号、深建规〔2018〕3号、深建市场〔2018〕2号、深建市场〔2018〕29号、深建市场〔2019〕7号、深光府办〔2019〕11号、深建规〔2020〕1号、深光府办〔2021〕5号等文件的规定。其中，施工单位、监理单位、重要设备材料供应商、工程服务单位均不得与代建单位存在隶属或关联关系。

代建单位在招标前应将招标方案及招标文件报我署备案同意后，方可启动招标工作。

施工招标还应满足以下要求：

1)原则上采用浮动报价方式，投标报价上限应为招标控制价按下浮率进行下浮，下浮率参照我署的相关规定执行。

2)在定标环节考虑竞价因素，做到“优中选低，低中选

优”。

委托单位已发包的工程服务，由委托单位确定的原单位承担。

（四）项目建设安全文明管理目标：全面履行项目建设期间管理中的安全生产管理职责，避免发生重大的安全生产事故与重大安全伤亡事故。无人员死亡事故、事故造成的经济损失不超过 100 万元、大气污染防治 7 个 100%达标、工程机械尾气排放达标生活污水及泥浆排放符合规定。

（五）进度控制目标：代建单位应在项目立项后确定项目总工期，根据确定的总工期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。

（六）信息管理目标：负责项目所有相关资料的收集、整理、汇编、归档工作，不得将有关文件、技术秘密、需要保密的资料和信息泄露给他人或公开发表与引用。

（七）反腐保廉目标：严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

七、本合同由以下文件组成：

- （一）本合同的补充协议；
- （二）本合同协议书；
- （三）中标通知书；
- （四）投标函及投标函附件；
- （五）本合同补充条款；
- （六）本合同专用条款；

(七) 本合同通用条款;

(八) 描述代建项目的技术性文件 (包括但不限于国家标准或行业标准、规范及有关技术文件);

(九) 双方确认的会议纪要;

(十) 工程质量保修书;

(十一) 双方一致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。

八、本协议书中的有关词语含义与本合同第二部分《通用合同条款》中分别赋予它们的定义相同。

九、代建单位向委托单位承诺, 遵守本合同中的各项约定, 按本合同的约定承担代建任务。

十、委托单位向代建单位承诺, 遵守本合同中的各项约定, 为代建单位提供项目建设的必要条件, 按本合同约定向代建单位支付代建费用。

十一、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。

十二、本合同一式十二份, 其中: 代建单位执五份, 委托单位执七份。

十三、本合同经双方的法定代表人或其委托代理人签字并盖单位公章或合同专用章后生效。

委托单位(盖章):

法定代表人印章

委托代理人:

2021年9月27日



代建单位(盖章):

法定代表人:

委托代理人:

2021年 月 日

南城商贸金融大厦代建

中标通知书

东莞市南城实业投资集团有限公司 广东泰通伟业工程咨询有限公司

【TTWYZB-22003】

中标通知书

深圳市万科城市建设管理有限公司（牵头人）、深圳万物商企物业服务有限公司、深圳市前海万智产业发展有限公司：

广东泰通伟业工程咨询有限公司受东莞市南城实业投资集团有限公司的委托，于2022年11月9日在东莞市南城区西平社区宏伟三路45号东莞市公共资源交易中心开标室（2）就南城商贸金融大厦代建、招商运营和物业管理一体化服务（招标编号：TTWYZB-22003）组织了公开招标，按规定程序进行开标、评审。经评标委员会评审，招标人确认贵公司为本项目的中标人，中标报价以人民币14,676,688.85元作为代建服务收费，并按本项目招标文件第二章投标人须知第3.2款中计费方式计取招商运营、物业管理服务收费，完成招标文件及合同规定的代建、招商运营、物业管理工作。

请贵公司依照《中华人民共和国民法典》的规定并按招标文件确定的事项和投标文件的承诺，自发出中标通知书之日起三十日内与招标人签订合同。

特此通知！

招标人：东莞市南城实业投资集团有限公司
(公章)

联系人：刘小姐

联系电话：0769-23198327

地址：南城街道东骏路22号宏图科技中心

2022年11月15日

招标代理机构：广东泰通伟业工程咨询有限公司
(公章)

联系人：马工

联系电话：0769-22680355/0769-22088829

地址：东莞市东城莞龙路下桥银门街一号办公楼七楼

2022年11月15日

合同关键页

编号: _____

子合同一：代建服务合同

项目名称：南城商贸金融大厦

项目地点：东莞市南城街道东莞大道西北侧

合同编号：

委 托 人：东莞市南城实业投资集团有限公司

代 建 人：深圳市万科城市建设管理有限公司

签订日期： 年 月 日



合同协议书

委托人：东莞市南城实业投资集团有限公司

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

东莞市南城实业投资集团有限公司（以下简称“委托人”）为实施 南城商贸金融大厦（项目名称），委托 深圳市万科城市建设管理有限公司（以下简称“代建人”）承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》及其它法律法规和规范性文件，并参照《东莞市政府投资建设项目代建制管理办法》为保证工作的顺利实施，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：南城商贸金融大厦。

（二）建设规模及内容：该项目用地总面积 14,714.43 平方米，其中，建设用地面积 13,693.40 平方米，公共交通设施配套用地面积 1,021.03 平方米，容积率为 10，建筑整体为地上 44 层和地下 4 层，建筑高度为 199.9 米，总建筑面积约 195,394 平方米，地上面积约 140140.74 平方米，地下面积约 55252.9 平方米。项目设置办公区域总面积约 135,700 平方米，商业区域总面积 11,800 平方米，地下车库区域面积 55,252 平方米（1096 个停车位）。（上述规模最终以获批规模为准）

（三）项目建设地点：东莞市南城街道东莞大道西北侧。

（四）项目使用单位：东莞市南城实业投资集团有限公司。

（五）项目概算总投资 231,875.68 万元，建安工程费 140,244.18 万元。代建人应在签订项目代建服务合同后的 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审定概算的 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、代建工作主要内容

从签订代建合同直至项目缺陷责任管理期结束、办理完成资产移交和档案移交手续之日止的建设实施阶段代建工作。目前委托人已完成勘察、施工图设计文件审查工作，并取得合格书；基坑支护及土方工程已完成施工；地下室工程正在施工中，项目的初步设计文件（含概算）已完成审批；工程规划许可证已申领等工作，本项目代建人的管理工作包括但不限于以下内容：

(一) 负责组织代建项目向政府部门报建报批相关文件的编制，其中委托人认为需要其确认后
方可申报的，应无条件服从和配合。

(二) 协助委托人办理项目用地、规划的相关报建报批手续。

(三) 负责办理项目实施过程中建设、环评、水保和消防等相关报建报批手续。

(四) 负责开展其他服务类、工程施工、设备材料的招标采购工作，并将招标投标情况和中标
通知书报委托人备案。

(五) 负责工程相关合同的洽谈与签订，合同签订后报委托人备案。

(六) 代建合同签订后1个月内，代建人负责在东莞市辖区内的银行开设代建工程资金监管帐
户，监管银行由代建人与委托人协商确定，并由委托人、银行、代建人签订三方监管协议。

(七) 代建人在每个月最后一个工作日以书面的形式向委托人报告项目建设情况，内容包括但
不限于以下内容：本月的质量、进度、投资、安全生产文明施工、廉政控制和招标采购、合同、信
息管理等情况，下月工作计划以及需委托人协调的事项。

(八) 负责组织工程中间验收、竣（交）工验收及工程移交，在缺陷责任管理期内行使建设单
位的相关权责。

(九) 在工程移交时，代建人应同时提交20本足够详细的《工程使用和维修手册》，并在工
程移交后6个月内，提交50本工程画册，以及时长不短于20分钟，包含项目实施重要事项、隐蔽
工程施工、主体工程施工等内容的影像资料一套。

(十) 负责预算、最高限价、变更、结算的编审工作，编制招标预算报委托人审批，编制
竣工财务决算报委托人审批，并按程序办理资产移交手续。

(十一) 负责按东莞市城建档案馆要求汇编完整的档案资料，报东莞市城建档案馆备
案，并移交委托人和使用单位各一份。

(十二) 协助委托人开展代建项目的绩效评价及后评价工作。

(十三) 配合工程潜在质量缺陷保险单位（简称“IDI”）和工程质量安全风险管理机构（简称
“TIS”）开展质量监督检查工作，对TIS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。

三、 工程功能要求：详见招标文件。

四、 代建项目管理目标

(一) 工程质量目标： 达到国家或行业质量检验评定的优良标准；质量目标：获得广东省建筑业协会颁发的广东省建设工程金匠奖, 争创鲁班奖、国家优质工程奖等国家级质量奖。

(二) 投资控制目标： 确保投资控制在保证最大工程费用之内 。

(三) 工期管理目标： 签订代建合同后 2027 年 5 月 31 日前完成该项目的全部竣工验收并交付使用。

(四) 安全管理目标： 确保不发生 一般及以上 安全事故，获评广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地。

(五) 绿色建筑建设目标： 达到二星级绿色建筑标准(通过验收并取得二星绿色建筑评价标识)。

(六) 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。

(七) 反腐保廉目标： 廉政零问题。

六、 代建工作进度计划及期限要求

(一) 代建合同签订后 20 个工作日内向委托人提交《项目代建大纲》。

(二) 代建项目开工时间：计划统建地下室工程完工交付时间 2023 年 9 月，地上部分 2023 年 10 月开工。

(三) 代建项目完工时间：2027 年 5 月。

(四) 代建项目竣工验收时间：2027 年 5 月。

(五) 代建项目竣工财务决算提交时间：2027 年 12 月。

(六) 完成 东莞市城建档案馆 备案时间：2027 年 7 月。

(七) 其他节点工期：按委托单位发出的通知要求。（如果有）

七、 缺陷责任管理期限

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

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

八、 代建费

代建费暂定为人民币（大写）壹仟肆佰陆拾柒万陆仟陆佰捌拾捌元捌角伍分（RMB¥ 14,676,688.85），代建服务费结算价以本项目施工图预算总造价（扣除已完成地下室工程、基坑支护及土方工程部分）为计费额，参照《东莞市财政投资社会代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》规定的特殊类项目取费标准乘以代建人的中标下浮率计算，代建服务费结算价不得超过经审定概算中的代建服务费。本代建项目不设奖励金。

九、 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，项目实施全过程的招标投标、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、 合同附件及适用顺序

本合同的附件由以下文件组成：

- (1) 中标通知书或委托书；
- (2) 投标文件；
- (3) 招标文件；
- (4) 补充条款；
- (5) 专用合同条款；
- (6) 通用合同条款；
- (7) 保证最大工程费用协议书；
- (8) 代建工程资金监管协议；
- (9) 廉政协议；
- (10) 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。

十一、本协议书一式壹拾贰份，合同双方各执陆份，委托人执伍份，代建人执陆份，招标代理执一份。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）



富李

代建人：（盖单位章）
法定代表人或
其委托代理人：（签字）



_____年__月__日 签于_____

南山建工村 05-02 地块公共住房项目代建

中标通知书

中标通知书

标段编号： 2302-440305-04-01-705529003001

标段名称： 南山建工村05-02地块公共住房项目代建

建设单位： 深圳市南山区建筑工务署

招标方式： 公开招标

中标单位： 深圳市万科城市建设管理有限公司

中标价： 1418.5万元

中标工期（天）： 按照招标文件要求执行。

项目经理（总监）：



本工程于 2024-08-28 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包合同。

招标代理机构（盖章）：

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）：



Handwritten signature of the bidding agency representative.

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：2024-10-18



Handwritten signature of the bidder representative.

查验码： JY20240930921058

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

合同关键页



合同编号: 2023F186013

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: 南山建工村05-02地块公共住房项目

工程地点: 南山建工村05-02地块公共住房项目代建合同

委托人: 深圳市南山区建筑工务署

代建人: 深圳市万科城市建设管理有限公司

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）：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：南山建工村 05-02 地块公共住房项目

2、工程地点：深圳市南山区

3、工程投资额：219625 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：本项目位于南山建工村，规划用地面积 32315 平方米，用地性质为二类居住用地（用于建设公共住房）。总建筑面积 309274 平方米，计容建筑面积 211994 平方米，不计容建筑面积 97280 平方米。建设内容包括：公共租赁住房、商业配套设施及各类生活配套设施（如便民服务站、文化活动室、幼儿园、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、垃圾转运站、邮政所、公共厕所、通信汇聚机房、物业服务用房、母婴室等）、架空层（主要用于入户大堂、公共绿化、儿童游乐场地、老年人活动场地等）、地下停车场、人防工程、道路铺装、景观绿化、室外水电、其他工程等，同时须统筹完成 05-04 地块以及周边片区的城市规划设计研究工作。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三星级；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）（项目策划、决策及项目前期准备阶段，均需要取得我署发布的项目启动令后，代建单位方可启动项目的一切工作，相关合同工期从项目启动令发布之日起开始计算。）

（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，造价咨询由委托人负责），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。（若代建人负责的招标合同是由联合体中标的，联合体成员的资质不符合相关规定而影响该合同履行，则应由代建人承担本合同约定的相关责任。）

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承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

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、本项目建设资金暂定为（大写）：贰拾亿零柒仟贰佰玖拾陆万壹仟柒佰伍拾元，人民币¥：2072961750元。计算过程如下：建设资金合同价=（项目总投资-代建管理费）*（1-5%）=（2196250000-14185000）*95%=2072961750元。（委托人预留5%建设资金作为本项目备用资金）。

委托人拨付给代建人的建设资金的计算方法为：建安工程费用、工程建设其他费用及工程建设预备费三者之和乘以95%。

2、代建管理费（暂定）合同价为（大写）：壹仟肆佰壹拾捌万伍仟元，人民币¥：14185000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0.4%（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219625万元为准；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%（下浮率计算方法： $\frac{\text{招标控制价} - \text{投标报价}}{\text{招标控制价}} \times 100\%$ ）。

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）= 1418.57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、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

委托人代表1(前期工作)：朱佳；联系电话：18665975096；

委托人代表2(建设工作)：方华；联系电话：13246640098；

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。

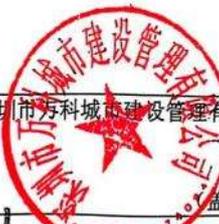
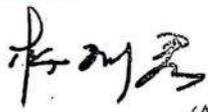
委托人、代建人双方理解并承诺不再就本项目工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

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：深圳市万科城市建设管理有限公司  (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：  (签章)
统一社会信用代码：	统一社会信用代码：914403006188320959
—	代建管理费开户银行名称：招商银行东门支行
—	代建管理费开户银行账号：755911264610101
签订日期： 2024 年 11 月 7 日	联系人及 联系方式：朱思波 0755-22186000

深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程建设项目

合同关键页

深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施 改造工程建设项目代建合同

委托单位：深圳市深沙保（集团）有限公司

代建单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

签订日期：2023年5月

建设工程项目代建合同

协议书

项目名称：深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程项目
代建

项目委托单位（甲方）：深圳市深沙保（集团）有限公司

项目代建单位（乙方）：深圳市万科城市建设管理有限公司

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，为保证项目的顺利实施，严格控制资金使用，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托单位、代建单位双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：深圳市盐田区原沙保产业园区基础设施改造工程项目代建

项目总投资：43116.00万元（暂定），人民币：肆亿叁仟壹佰壹拾陆万元整（暂定），最终以委托单位委托和实际完成经审定的金额为准。

建设地点：深圳市盐田区沙头角保税区

建设规模：项目综合整治用地范围约 130316.9 平方米。

建设内容：项目综合整治用地范围约 130316.9 平方米，其中深沙保集团持有物业面积约 13 万平方米。项目对物业及基础设施进行修缮及改造，包括生态海绵、市政排水提升、市政供配电提升、市政燃气

提升、消防及公共设施提升改造共 5 大项。具体建设实施工程项目内容以甲方批复为准。

二、代建项目管理范围和内容

全过程代建：包括以下（一）～（八）

分阶段代建：包括

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、协助法定图则修改、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，完成相关的报批手续。（项目立项由委托单位相关部门完成）

（二）项目前期准备阶段

2、协助委托人完成建设范围内现状建筑物和构筑物的权利归集和现状清理工作，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。负责组织本项目规划、勘察、设计的招标工作（委托单位已经完成的除外），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（委托单位已经完成的除外），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，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单位备案。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单位；

（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工程款报告，交由委托单位审核后，按月向委托单位报送工程进度和资金使用情况。由委托单位根据项目建设进度拨付工程款等建设资金。

12、负责代建期内用地的使用、安全文明施工等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关项目建设的规定，向委托单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范和甲方审定的建设规模、功能、标准和工期等组织建设，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，负责报告委托单位，由委托单位组织项目阶段验收、专项验收、竣工验收工作，并负责编制项目工程结算、竣工财务决算报表报委托单位审核。

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

18、协助编制项目竣工决算资料。

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、配合委托单位完成对本项目的决算审计以及配合相关部门组织的后评价工作。

(六) 产权办理 (如有)

21、负责按《深圳经济特区房地产登记条例》规定提交有关资料办理完成项目产权初始登记 (如有)。

(七) 税费缴纳

22、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、契税及代建履约过程中签署合同产生的印花税等有关税费费用, 计入建设资金。

(八) 其他事项

23. 根据委托单位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、考察工作;

(2) 对本项目开展有关项目的建设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。

24、配合做好上级有关部门 (单位) 的稽察、检查、审计等工作。

25、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。

26、经协商一致由委托单位临时委托的其他工作。

工程费用”以总投资金额扣除代建管理费、代建单位招标代理服务费与交易服务费后的项目总投资为限额，保证最大工程费用额为人民币（大写）____/____（¥____/____）。代建单位应无条件接受上述项目相关费用。

项目建设实际造价以甲方或甲方指定造价咨询单位审核确认为准。代建单位在投资管理目标上，应以不超项目总投资为宗旨。

如项目决算审核造价低于“保证最大工程费用”，则以实际审核造价为准，但超出保证最大工程费用系因委托单位建设内容调整、建设需求变更或不可抗力等非代建人原因导致增加，而造成造价高于“保证最大工程费用的除外。

6、环保管理目标

按深圳经济特区《绿色建筑评价规范》优先使用绿色再生建材。

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

代建管理费结算方式：计费基数为项目总投资扣除代建管理费、代建单位招标代理服务费与交易服务费，最终以委托单位的决算审核价为准。代建管理费计费比例为：2.97%。代建管理费结（决）算方式为：代建管理费=计费基数×代建管理费计费比例2.97%，本项目代建管理费用暂定为1280.5452万元。最终代建管理费以项目总投资内，实际完成代建项目投资扣除相关应扣费用为基数，按计费比例2.97%计收代建管理费。

五、本合同由以下文件组成

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。

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. 双方认可的合同修正文件、补充协议；
2. 委托代建合同书协议书；
3. 合同补充条款；
4. 专用合同条款；
5. 通用合同条款；
6. 中标通知书；
7. 双方确认的会议纪要；
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. 工程质量保修书；
11. 双方认为应作为合同构成的其他文件。

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、委托单位承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建单位提供项目建设的必要条件。

八、代建单位承诺，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。

（转下页）

(本页为《协议书》签署页)

委托单位 (签章):

法定代表人或授权委托单位 (签字):



代建单位 (签章):

法定代表人或授权委托单位 (签字):



开户名称: 深圳市万科城市建设管理有限公司

开户银行: 招商银行深圳分行东门支行

银行账号: 755911264610101

签订日期: _____

深圳市工人疗休养院优化提升工程全过程代建

合同关键页

合同编号:

深圳市工人疗休养院优化提升工程 全过程代建合同

工程名称: 深圳市工人疗休养院优化提升工程全过程代建

工程地点: 深圳市大鹏新区深葵路 1085 号

甲 方 一 : 深圳市众业经济发展有限公司

甲 方 二 : 深圳市工人疗休养院有限公司

乙 方 : 深圳市万科城市建设管理有限公司



深圳市工人疗休养院优化提升工程 全过程代建合同

甲 方 一：深圳市众业经济发展有限公司

地 址：深圳市福田区红荔西路现代苑裙楼二楼

法定代表人：钟声

甲 方 二：深圳市工人疗休养院有限公司

地 址：深圳市大鹏新区深葵路 1085 号

法定代表人：钟声

乙 方：深圳市万科城市建设管理有限公司

地 址：深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社

法定代表人：陆荣秀

一、项目概况

项目名称：深圳市工人疗休养院优化提升工程全过程代建

建设地点：深圳市大鹏新区深葵路 1085 号

项目投资：37450.31 万元（暂定），最终以甲方一确定的项目概算金额为准。

建设规模：依据《关于深圳市溪涌工人度假村征地土地报告的批复》（宝国[1989]004号），项目用地面积约 13.4 万平方米，现状建筑面积约 3 万平方米。

建设内容：本项目为深圳市工人疗休养院优化提升工程，主要建设内容包括基础设施更新改造（包括室内改造及建筑加固、立面改造、景观改造、增设辅助设施）、设施设备升级及信息智能化改造等。

二、委托代建管理服务期限

本项目代建服务期限从合同签订之日起，至本项目缺陷责任期（2年）结束。

三、委托代建管理范围和内容

甲方一委托乙方管理本项目（包括但不限于建筑物、精装修、构筑物、附着物和道路、停车场、园林绿化、地下管网及配套附属设施等）的设计管理、工程管理、招采合约管理、项目报批报建管理、竣工验收及交付管理、竣工结算、缺陷责任期管理等工作，相关管理要求参照乙方公司现行管理制度执行。确保实现项目投资、安全、质量、进度、环保等方面的管理目标和甲方一在本合同内规定乙方须完成的其他管理目标。委托管理范围和内容包括但不限于：

1、负责办理本项目建设过程中的所有工程相关报批、报建工作，按照相关规定必须由甲方一办理的除外；

2、负责完成本项目前期策划管理；

3、负责本项目的招采及合约管理工作（监理、造价咨询及甲方一已经完成的除外）；

4、负责本项目的全过程设计管理工作；

5、负责本项目的进度、质量、安全、技术等工程施工管

理工作；

6、负责本项目的全过程成本管控工作；

7、负责本项目所有参建单位的管理工作（监理单位、造价咨询单位除外）；

8、负责组织本项目竣工验收及交付；

9、负责本项目内所有资料档案的收集、整理、汇编、移交和备案；

10、在国家规定或施工合同约定的质量保修期内，负责组织施工单位对本项目出现的质量缺陷进行维修整改；

11、负责甲方一委托的其它与本项目管理相关的工作事项。

四、双方权利和义务

甲方一指定项目负责人负责本项目的具体管理工作，信息如下：

甲方一项目负责人：罗勇辉

身份证号码：441425197510244210

联系方式：13500069363

乙方指定项目负责人负责本项目的具体管理工作，信息如下：

乙方项目负责人：游丹

身份证号码：420124198309034710

联系方式：0755-22186000

五、合同价款、结算原则及支付方式

（一）计费基数及费率

代建费暂定金额以项目投资估算金额37450.31万元为基数，按照3%费率标准核算，暂定代建费为1089.8万元。

代建费结算基数以项目概算确定的项目总投资扣除代建管理费、监理费、造价咨询费、更新购置费等由甲方一负责采购的费用为计费基数，代建管理费结（决）算方式为：代建管理费=计费基数×代建管理费费率3%×（1-乙方承诺的下浮率0.2%）

（二）支付方式

（1）在履约保函交付后且代建合同签订后两个月内，甲方一支付暂定代建管理费的30%作为预付款；

（2）重大节点的代建费最低支付比例。在具体施工合同签订且总承包单位进场后15个工作日内，甲方一支付至暂定代建管理费的40%（已付预付款计入该笔费用予以抵扣）；完成整体工程进度50%后，甲方一支付至暂定代建管理费的50%；完成整体工程进度70%后，甲方一支付至暂定代建管理费的70%；项目完工后支付至暂定代建管理费的85%；工程完工并完成竣工验收合格后15个工作日内，甲方一支付至暂定代建管理费的90%，项目全部移交后15个工作日内，甲方一支付至概算批复代建管理费金额的97%；余款3%在缺陷责任期届满后15个工作日内将质保金一次性无息支付给乙方。

每次代建管理费拨付前，乙方均需开具同等金额的符合甲

九、合同解除或部分解除或者提前终止且乙方完成相关工作后，甲方一根据乙方已完成合格工作量(指已完成且符合合同约定的实际工作量)所核算的相应比例及合同约定的费用标准向乙方据实结算代建管理费。对于不符合合同约定的工作，甲方一无须支付任何费用。

除此之外，甲方一无须因合同解除或部分解除或者提前终止向乙方承担任何其他责任，乙方无权因此再向甲方一提出其他任何索赔或补偿。

十、甲方一承诺：遵守本合同中的各项约定，按时支付代建管理费，为乙方提供管理的必要条件，提供必要的协助与支持。

十一、乙方承诺：遵守本合同中的各项约定，按照约定的权利义务，承担管理任务。

十二、因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。如双方通过协商不能达成合同时，应向工程所在地有管辖权的法院机构诉讼解决。

十三、在项目实施过程中，双方可根据合同履行的实际情况，签订本合同的补充条款。甲方一和乙方双方共同认可的有关书面文件或合同修正文件，也将视为合同书的组成部分，具有同等的法律效力。

十四、本合同自签订之日起生效。

十五、对甲方一交办的其他非以上委托管理事项，代建管理费用由双方另行协商解决。

十六、未尽事宜，由双方另行签署补充协议予以明确。

十七、本合同一式陆份，叁方各执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方一：

法定代表人或委托代理人(签字)：

甲方二：

法定代表人或委托代理人(签字)：

乙方：

法定代表人或委托代理人(签字)：

签订日期：

2024/9/10



Handwritten signature of Zhong Sheng

Handwritten signature of another party

福龙学校等五所学校及学校配套道路（代建）

中标通知书

中标通知书

标段编号：44031020210128001001

标段名称：福龙学校等五所学校及学校配套道路（代建）

建设单位：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心//深圳市龙华区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

中标价：1468.17万元

中标工期：按招标文件要求。

项目经理(总监)：

本工程于 2021-09-02 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标， 2021-10-11 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2021-10-19



查验码：1160218791257158

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同关键页

福龙学校项目

正本

工程编号：深龙华建工合[2021]代建-8

合同编号：HT2021-FJ-DJ-003

福龙学校项目代建合同

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

2021年10月

第一部分 协议书

项目名称：福龙学校项目

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：福龙学校项目

(二) 项目总投资：暂定 18476.80 万元（最终以政府相关部门实际批复为准）

(三) 建设地点：深圳市龙华区大浪街道。

(四) 建设规模：拟建设 18 班 900 学位初级中学，总用地面积约 9000 平方米，总建筑面积约 23806 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）：拟建设 18 班 900 学位初级中学（最终以政府相关部门实际批复为准）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福龙学校项目工程投资控制、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、审计单位或审核机构审计/审核完成、竣工验收合格, 代建人承担责任直至质量(缺陷)责任期结束之日止。
- (七) 建设标准: 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, 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

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、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

总工期约 3 年,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: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 2021 年 11 月 1 日(实际以甲方通知为准)

计划完成日期:暂定 2023 年 12 月 31 日

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政府投资工程项目前期工作管理中心和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

(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;
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. 本合同正本一式 叁 份、副本一式 拾叁 份, 均具有同等法律效力。甲方执正本 贰 份、副本 捌 份, 乙方执正本 壹 份、副本 伍 份。

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目

前期工作管理中心（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市龙华区国鸿工业区4栋5楼

电话：/

委托人：深圳市龙华区建筑工务署（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市龙华区国鸿工业区3栋4-5楼

电话：23336977

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

法定代表人手机：13300085329（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市福田区泰然八路3号滨海云中心23F

电话：0755-22186324

签订地点：深圳市龙华区

合同签订时间：2021年10月28日



建大学校项目

正本

工程编号：深龙华建工合[2021]代建-13

合同编号：HT2021-FJ-DJ-007

建大学校项目代建合同

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

2021年11月

第一部分 协议书

项目名称：建大学校项目

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：建大学校项目

(二) 项目总投资：暂定 37284 万元（最终以政府相关部门实际批复为准）

(三) 建设地点：深圳市龙华区大浪街道。

(四) 建设规模：总用地面积约 20400 平方米，总建筑面积约为 46605 平方米，本次拟建设为 45 班九年一贯制学校（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）：拟建设为 45 班九年一贯制学校（最终以政府相关部门实际批复为准）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建大学校项目工程投资控制、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、审计单位或审核机构审计/审核完成、竣工验收合格，代建人承担责任直至质量（缺陷）责任期结束之日止。
- (七) 建设标准：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，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

- 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、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

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，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

总工期约 3 年,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: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 2021 年 11 月 1 日(实际以甲方通知为准)

计划完成日期:暂定 2023 年 12 月 31 日

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政府投资工程项目前期工作管理中心和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有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。

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。】

若本项目列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价以区财政评审中心出具的审核报告或收文回执为准；若本项目未列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价格以建设单位或建设单位委托的第三方机构出具的并经甲方确认的审核报告为准。

（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）反腐倡廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定。

（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）=代建管理费，暂定人民币大写 肆佰壹拾贰万捌仟肆佰元整（¥ 412.84 万元），其中：

（一）代建管理费（暂定）：人民币大写 肆佰壹拾贰万捌仟肆佰元整（¥ 412.84 万元）；

（二）奖励金：原则上不超过代建管理费的 10%；

(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;
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. 本合同正本一式 叁 份、副本一式 拾叁 份, 均具有同等法律效力。甲方执正本 贰 份、副本 捌 份, 乙方执正本 壹 份、副本 伍 份。

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目

委托人：深圳市龙华区建筑工务署（签章）

前期工作管理中心（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市龙华区国鸿工业区 4 栋 5 楼

地址：深圳市龙华区国鸿工业区 3 栋 4-5 楼

电话：/

电话：23336977

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

法定代表人手机： 13500065329 （务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市福田区泰然北路 3 号滨海云中心 23F

电话：0755-22186324

签订地点：深圳市龙华区

合同签订时间：2021 年 11 月 4 日

建大学校配套道路工程

正本

工程编号：深龙华建工合[2021]代建-14

合同编号：HT2021-SZ-DJ-006

建大学校配套道路工程代建合同

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

2021年11月

第一部分 协议书

项目名称：建大学校配套道路工程

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：建大学校配套道路工程

(二) 项目总投资：暂定 1900 万元（最终以政府相关部门实际批复为准）

(三) 建设地点：深圳市龙华区大浪街道。

(四) 建设规模：建大学校配套道路工程主要包括规划一路和规划二路。规划一路（和平路—规划二路）规划一路起于和平路，止于规划二路，道路等级为支路，双向 2 车道，道路全长约 0.18 公里，道路宽度 12 米；规划二路（龙胜路—工业西路）规划二路起于龙胜路，止于工业西路，道路等级为支路，双向 2 车道，道路全长约 0.33 公里，道路宽度 12 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）：公里。建设内容包括道路工程、照明工程、给排水工程、绿化工程、交通工程（最终以政府相关部门实际批复为准）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建大学校配套道路工程工程投资控制、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、审计单位或审核机构审计/审核完成、竣工验收合格，代建人承担责任直至质量（缺陷）责任期结束之日止。
- (七) 建设标准：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，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

- 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、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

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，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

总工期约 3 年,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: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 2021 年 11 月 1 日(实际以甲方通知为准)

计划完成日期:暂定 2023 年 12 月 31 日

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政府投资工程项目前期工作管理中心和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的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。

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。】

若本项目列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价以区财政评审中心出具的审核报告或收文回执为准；若本项目未列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价格以建设单位或建设单位委托的第三方机构出具的并经甲方确认的审核报告为准。

（六）环保管理目标

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

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

（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）=代建管理费，暂定人民币大写 叁拾叁万伍仟元整（¥ 33.5 万元），其中：

（一）代建管理费（暂定）：人民币大写 叁拾叁万伍仟元整（¥ 33.5 万元）；

（二）奖励金：原则上不超过代建管理费的 10%；

（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；
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. 本合同正本一式 叁 份、副本一式 拾叁 份，均具有同等法律效力。甲方执正本 贰 份、副本 捌 份，乙方执正本 壹 份、副本 伍 份。

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目

前期工作管理中心（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市龙华区国鸿工业区 4 栋 5 楼

电话：/

委托人：深圳市龙华区建筑工务署（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市龙华区国鸿工业区 3 栋 4-5 楼

电话：23336977

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签名）：

法定代表人手机：13500065329（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市福田区泰然八路 3 号滨海云中心 23F

电话：0755-22186324

签订地点：深圳市龙华区

合同签订时间：2021 年 11 月 4 日

龙华高级中学初中部(南校区)项目



工程编号: 深龙华建工合[2021]代建-16

合同编号: HT2021-FJ-DJ-004

龙华高级中学初中部（南校区）项目代建合同

委托人: 深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人: 深圳市万科城市建设管理有限公司

2021年11月

第一部分 协议书

项目名称：龙华高级中学初中部（南校区）项目

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：龙华高级中学初中部（南校区）项目

（二）项目总投资：暂定 18476.80 万元（最终以政府相关部门实际批复为准）

（三）建设地点：深圳市龙华区民治街道。

（四）建设规模：规划 18 班共 900 座学位的初中，项目用地面积 9397.2 平方米，总建筑面积为 23096 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）：规划 18 班共 900 座学位的初中（最终以政府相关部门实际批复为准）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高级中学初中部（南校区）项目工程投资控制、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、审计单位或审核机构审计/审核完成、竣工验收合格，代建人承担责任直至质量（缺陷）责任期结束之日止。
- (七) 建设标准：按照国家、广东省、深圳市相关法律法规、规范要求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

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、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

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的建设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，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

总工期约 3 年,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: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 2021 年 11 月 1 日(实际以甲方通知为准)

计划完成日期:暂定 2023 年 12 月 31 日

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政府投资工程项目前期工作管理中心和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有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。

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。】

若本项目列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价以区财政评审中心出具的审核报告或收文回执为准；若本项目未列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价格以建设单位或建设单位委托的第三方机构出具的并经甲方确认的审核报告为准。

（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

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

（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）=代建管理费，暂定人民币大写贰佰贰拾肆万柒仟柒佰元整（¥224.77万元），其中：

（一）代建管理费（暂定）：人民币大写贰佰贰拾肆万柒仟柒佰元整（¥224.77万元）；

（二）奖励金：原则上不超过代建管理费的10%；

(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;
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. 本合同正本一式 叁 份、副本一式 拾叁 份, 均具有同等法律效力。甲方执正本 贰 份、副本 捌 份, 乙方执正本 壹 份、副本 伍 份。

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目
前期工作管理中心（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市龙华区国鸿工业区4栋5楼

电话：/

委托人：深圳市龙华区建筑工务署（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市龙华区国鸿工业区3栋4-6楼

电话：23336977

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

法定代表人手机：4360065329

（务必填写用以发送履约评价结果）


地址：深圳市福田区泰然八路3号滨海云中心23F

电话：0755-22186324

签订地点：深圳市龙华区

合同签订时间：2021年11月4日

龙华高级中学初中部(南校区)配套路工程

正本

工程编号：深龙华建工合[2021]代建-15

合同编号：HT2021-SZ-DJ-003

龙华高级中学初中部（南校区）配套道路工程 代建合同

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

2021年11月

第一部分 协议书

项目名称：龙华高级中学初中部（南校区）配套道路工程

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：龙华高级中学初中部（南校区）配套道路工程代建合同

（二）项目总投资：暂定 1836 万元（最终以政府相关部门实际批复为准）

（三）建设地点：深圳市龙华区民治街道。

（四）建设规模：包含规划一路（岭南路-民通路）、岭南路（民荣南路-民通路）。规划一路起于岭南路，止于民通路，全长约 120 米，红线宽为 12 米，双向两车道，城市支路；岭南路起于民荣南路，止于民通路，全长约 390 米，红线宽为 12 米，双向两车道，城市支路。（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）：道路工程、交通工程、给排水工程、电气工程、绿化工程（最终以政府相关部门实际批复为准）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高级中学初中部（南校区）配套道路工程工程投资控制、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、审计单位或审核机构审计/审核完成、竣工验收合格, 代建人承担责任直至质量(缺陷)责任期结束之日止。
- (七) 建设标准: 按照国家、广东省、深圳市相关法律法规、规范要求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

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、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

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，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

总工期约 3 年,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: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 2021 年 11 月 1 日(实际以甲方通知为准)

计划完成日期:暂定 2023 年 12 月 31 日

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政府投资工程项目前期工作管理中心和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有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。

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。】

若本项目列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价以区财政评审中心出具的审核报告或收文回执为准；若本项目未列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价格以建设单位或建设单位委托的第三方机构出具的并经甲方确认的审核报告为准。

(六) 环保管理目标

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

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

(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)=代建管理费,暂定人民币大写叁拾贰万伍仟肆佰元整(¥32.54万元),其中:

(一) 代建管理费(暂定): 人民币大写叁拾贰万伍仟肆佰元整(¥32.54万元);

(二) 奖励金: 原则上不超过代建管理费的10%;

(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；
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. 本合同正本一式叁份、副本一式拾叁份，均具有同等法律效力。甲方执正本贰份、副本捌份，乙方执正本壹份、副本伍份。

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目

委托人：深圳市龙华区建筑工务署（签章）

前期工作管理中心（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市龙华区国鸿工业区 4 栋 5 楼

地址：深圳市龙华区国鸿工业区 3 栋 4-5 楼

电话：/

电话：23336977

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签名）：

法定代表人手机：13500065329

（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市福田区泰然八路 3 号滨海云中心 23F

电话：0755-22186324

签订地点：深圳市龙华区

合同签订时间：2021 年 11 月 4 日

新围学校项目

正本

工程编号：深龙华建工合[2021]代建-9

合同编号：HT2021-FJ-DJ-005

新围学校项目代建合同

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

2021年11月

第一部分 协议书

项目名称：新围学校项目

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：新围学校项目

(二) 项目总投资：暂定 18865.6 万元（最终以政府相关部门实际批复为准）

(三) 建设地点：深圳市龙华区龙华街道。

(四) 建设规模：总用地面积 8700 平方米,总建筑面积 23582 平方米,拟建设 24 班 1080 学位小学。（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）：拟建设 24 班 1080 学位小学（最终以政府相关部门实际批复为准）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新围学校项目工程投资控制、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、审计单位或审核机构审计/审核完成、竣工验收合格，代建人承担责任直至质量（缺陷）责任期结束之日止。
- (七) 建设标准：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，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

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、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

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，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

总工期约 3 年,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: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 2021 年 11 月 1 日(实际以甲方通知为准)

计划完成日期:暂定 2024 年 8 月 31 日

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政府投资工程项目前期工作管理中心和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。

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。】

若本项目列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价以区财政评审中心出具的审核报告或收文回执为准；若本项目未列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价格以建设单位或建设单位委托的第三方机构出具的并经甲方确认的审核报告为准。

(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

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

(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)=代建管理费，暂定人民币大写贰佰贰拾捌万陆仟陆佰元整(¥228.66万元)，其中：

(一) 代建管理费(暂定)：人民币大写贰佰贰拾捌万陆仟陆佰元整(¥228.66万元)；

(二) 奖励金：原则上不超过代建管理费的10%；

(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;
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. 本合同正本一式 叁 份、副本一式 拾叁 份, 均具有同等法律效力。甲方执正本 贰 份、副本 捌 份, 乙方执正本 壹 份、副本 伍 份。

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目
前期工作管理中心（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市龙华区国鸿工业区 4 栋 5 楼

电话：/

委托人：深圳市龙华区建筑工务署（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市龙华区国鸿工业区 3 栋 4-5 楼

电话：23336977

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签名）：

法定代表人手机：13500065329（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市福田区泰然八路 3 号滨海云中心 23F

电话：0755-22186324

签订地点：深圳市龙华区

合同签订时间：2021 年 11 月 4 日



深圳市艺术高中附属学校项目

正本

工程编号：深龙华建工合[2021]代建-11

合同编号：HT2021-FJ-DJ-006

深圳市艺术高中附属学校项目代建合同

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

2021年11月

第一部分 协议书

项目名称：深圳市艺术高中附属学校项目

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：深圳市艺术高中附属学校项目

(二) 项目总投资：暂定 23259.2 万元（最终以政府相关部门实际批复为准）

(三) 建设地点：深圳市龙华区龙华街道。

(四) 建设规模：建设用地面积为 9527.30 平方米，总建筑面积 29074 平方米，拟建设 30 班 1350 学位小学。（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）：拟建设 30 班 1350 学位小学（最终以政府相关部门实际批复为准）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深圳市艺术高中附属学校项目工程投资控制、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、审计单位或审核机构审计/审核完成、竣工验收合格，代建人承担责任直至质量（缺陷）责任期结束之日止。

(七) 建设标准：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，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

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、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

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，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

总工期约 3 年,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: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 2021 年 11 月 1 日(实际以甲方通知为准)

计划完成日期:暂定 2023 年 12 月 31 日

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政府投资工程项目前期工作管理中心和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。

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。】

若本项目列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价以区财政评审中心出具的审核报告或收文回执为准；若本项目未列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价格以建设单位或建设单位委托的第三方机构出具的并经甲方确认的审核报告为准。

(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

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

(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）=代建管理费，暂定人民币大写 贰佰柒拾贰万伍仟玖佰元整（¥272.59万元），其中：

（一）代建管理费（暂定）：人民币大写 贰佰柒拾贰万伍仟玖佰元整（¥ 272.59 万元）；

（二）奖励金：原则上不超过代建管理费的 10%；

(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;
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. 本合同正本一式 叁 份、副本一式 拾叁 份, 均具有同等法律效力。甲方执正本 贰 份、副本 捌 份, 乙方执正本 壹 份、副本 伍 份。

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目

委托人：深圳市龙华区建筑工务署（签章）

前期工作管理中心（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）

法定代表人或授权委托人（签字）

地址：深圳市龙华区国鸿工业区 4 栋 5 楼

地址：深圳市龙华区国鸿工业区 3 栋 4-5 楼

电话：/

电话：23336977

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签名）

法定代表人手机：18506665329（请务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市福田区泰然八路 3 号滨海中心 23F

电话：0755-22186324

签订地点：深圳市龙华区

合同签订时间：2021 年 11 月 4 日

深圳市艺术高中附属学校配套路工程

正本

工程编号：深龙华建工合[2021]代建-12

合同编号：HT2021-FJ-DJ-004

深圳市艺术高中附属学校配套路工程代建合同

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

2021年11月

第一部分 协议书

项目名称：深圳市艺术高中附属学校配套路工程

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作管理中心

深圳市龙华区建筑工务署

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

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：深圳市艺术高中附属学校配套路工程

(二) 项目总投资：暂定 1300 万元（最终以政府相关部门实际批复为准）

(三) 建设地点：深圳市龙华区龙华街道。

(四) 建设规模：深圳市艺术高中附属学校配套路为红华路（梅龙大道-更新项目拆除范围边界），起于梅龙大道，止于更新项目拆除范围边界，道路等级为支路，全长约 140 米，道路宽度 15 米，双向 2 车道（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）：道路工程、照明工程、给排水工程、绿化工程、交通工程（最终以政府相关部门实际批复为准）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深圳市艺术高中附属学校配套路工程工程投资控制、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、审计单位或审核机构审计/审核完成、竣工验收合格, 代建人承担责任直至质量(缺陷)责任期结束之日止。
- (七) 建设标准: 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, 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

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、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

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的建设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，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

总工期约 3 年,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: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 2021 年 11 月 1 日(实际以甲方通知为准)

计划完成日期:暂定 2023 年 12 月 31 日

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政府投资工程项目前期工作管理中心和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。

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。】

若本项目列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价以区财政评审中心出具的审核报告或收文回执为准；若本项目未列入政府财政投资评审核查范围，最终结算价格以建设单位或建设单位委托的第三方机构出具的并经甲方确认的审核报告为准。

(六) 环保管理目标

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

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

(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）=代建管理费，暂定人民币大写 贰拾肆万伍仟元整（¥24.5 万元），其中：

（一）代建管理费（暂定）：人民币大写 贰拾肆万伍仟元整（¥ 24.5 万元）；

（二）奖励金：原则上不超过代建管理费的 10%；

(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；
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. 本合同正本一式 叁 份、副本一式 拾叁 份，均具有同等法律效力。甲方执正本 贰 份、副本 捌 份，乙方执正本 壹 份、副本 伍 份。

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目



前期工作管理中心（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：



地址：深圳市龙华区国鸿工业区 4 栋 5 楼

电话：/

委托人：深圳市龙华区建筑工务署（签章）



法定代表人或授权委托人（签字）：



地址：深圳市龙华区国鸿工业区 3 栋 4-5 楼

电话：23336977

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签名）：



法定代表人手机：13500065329（务必填写用以发送履约评价结果）

地址：深圳市福田区泰然八路 3 号滨海云中心 23F

电话：0755-22186324

签订地点：深圳市龙华区

合同签订时间：2021 年 11 月 4 日

龙华区环城绿道建设项目（环观南段）、龙华区环城绿道建设项目（光明森林公园段）2个项目全过程代建

中标通知书

中标通知书

标段编号：44031020230129001001

标段名称：龙华区环城绿道建设项目（环观南段）、龙华区环城绿道建设项目（光明森林公园段）2个项目全过程代建

建设单位：深圳市龙华区城市管理和综合执法局

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

中标价：663.21万元（龙华区环城绿道建设项目（环观南段）报价为270万元，龙华区环城绿道建设项目（光明森林公园段）报价为393.21万元，合计报价为663.21万元。）

中标工期：按招标文件执行

项目经理（总监）：

本工程于 2024-01-02 在深圳公共资源交易中心（深圳交易集团建设工程招标业务分公司）进行招标， 2024-02-05 完成招标流程。

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

招标代理机构（盖章）

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）

科乐志



招标人（盖章）

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）

日期：2024-02-26



查验码：1518717269944909 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

合同关键页

龙华区环城绿道建设项目（环观南段）



合同编号：CGJ-QQB-2024030404

龙华区环城绿道建设项目（环观南段）
全过程代建合同

项目名称：龙华区环城绿道建设项目（环观南段）

委托人：深圳市龙华区城市管理和综合执法局

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

签订日期：2024年3月18日





第一部分 协议书

项目名称：龙华区环城绿道建设项目（环观南段）

项目委托人（甲方）：深圳市龙华区城市管理和综合执法局

统一社会信用代码：11440300053983602N

法定代表人：陈启梦

地址：深圳市龙华区龙华街道清湖路10号国鸿工业园1栋4、5楼

联系人：杨钦明

联系方式：29180165

项目代建人（乙方）：深圳市万科城市建设管理有限公司

统一社会信用代码：914403006188320959

法定代表人：陆荣秀

地址：深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社 B600

联系人：黄敏

联系方式：0755-22186324

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、代建人双方协商一致，签订本合同。

一、项目概况

（一）工程规模：龙华区环城绿道建设项目（环观南段）位于观湖街道，北接五



和大道，南接樟坑径城市公园。全线总长度约 16.7 公里，其中省立绿道 5 号线约 2.3 公里，环樟坑径水库绿道约 11.6 公里，樟坑径城市公园绿道约 2.8 公里。

(二) 建设地点：深圳市龙华区

(三) 项目投资匡算：23000 万元

(四) 建设内容：园建工程、绿化工程、水电工程、安装工程、配套设施工程、海绵城市工程等。

本工程实行全过程代建。从项目立项之后，至代建范围内的质量缺陷责任期结束，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，由代建单位承担全过程项目建设管理工作。

(五) 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。

(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投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责该工程代建自项目立项后开始直至工程质量（缺陷）责任期结束（含完成决算审计及产权登记）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、总结评价阶段及质量（缺陷）责任期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、代建主要工作内容包括但不限于：工程前期与建设中必须办理的相关手续、对外协调、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、财政评审、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工作，具体包括：

(1) 根据项目要求，办理工程报建、报批工作；

(2) 编制代建工作大纲或工作方案，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) 与委托人共同依法招标或选择施工(含主体工程、二次装修、景观工程)、监理、勘察、设计、造价咨询、检测、监测、管线迁改相关实施单位、专家或认为需要的其他专业团队等单位,委托人与上述单位签订三方合同;若本合同签订时,部分分项的招标工作中已由委托人完成的,委托人将与代建人办理移交手续;
- (5) 在实施过程中进行全面管理工作,包括但不限于:质量、安全、进度、投资、风险、文明施工、信息管理、组织协调、外出调研学习等;
- (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) 根据市、区及龙华区城市管理和综合执法局档案管理的有关规定,整理并分别完整移交委托人和档案保管机构,取得相应的移交证明书;
- (10) 为保证工程的顺利进行,依据工程的进展情况,就工程代建及实施过程中的相关问题,及时同相关部门单位沟通,取得相关部门单位的同意;
- (11) 负责按甲方要求开展工程结(决)算工作及与财政评审等相关部门对接的结(决)算评审工作;
- (12) 代建人在责任期内,出现工程质量、施工安全事故的,代建人应承担建设单位全部应承担的法律及其他责任,委托人有权单方解除合同,并要求代建人承担合同暂定总价 20%的违约金,委托人有权追究代建人相应的责任。
- (13) 项目宣传及汇报材料制作,不限于纸质材料、多媒体影音等。
- (14) 本合同签订后 10 个工作日内,按照委托人和行业主管部门等相关单位要求组建满足代建工作需要的项目管理组织团队。
- (15) 按项目需求,组织、迎送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；按项目需求，组织为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。学习、考察、研究、评审等费用由建设单位自行承担。

(16) 按项目需求，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。

(17) 负责对项目实施年度绩效自评并按财政局要求形成绩效自评报告（由建设单位组织专业机构负责完成，不再额外支付费用）。

二、代建项目管理范围和内容

全过程代建：包括以下（一）～（八）。前期阶段委托人未完成的部分工作（若有），自本合同签订后，由代建人继续完成，相关费用已包含在本合同价中。

前期阶段代建：包括以下（一、二）。

实施阶段代建：包括以下（三）～（八）。前期阶段委托人未完成的部分工作（若有），自本合同签订后，由代建人继续完成，相关费用已包含在本合同价中。

（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，以及相关拆迁纠纷的处理。

3、负责组织本项目规划、勘察、设计招标工作（已由委托人组织开展或完成的，在本合同签订后由委托人移交给代建人实施代建），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、负责办理土地登记、公共配套设施等手续报批工作和管理协调。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、与委托人共同负责组织本项目设计、施工、监理、造价咨询和工程建设材料设备等的招标工作(已由委托人组织开展或完成的除外),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,负责设计质量、工程质量、安全、进度及投资管理。

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) 项目资金使用计划及进度计划;

(2) 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) 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,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,待项目建设资金下达后,委托人向专业工作单位支付。

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。

12、负责代建期内施工用地的使用、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、政府财政评审机关等有关单位申报工程设计变更等相关事项。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财政评审部门申报现场核查及相应财政评审备案资料。

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。

16、总投资额 500 万以上的项目在开工后代建人组织监督施工单位于每月底结算当月工程量，每月填报固定资产投资直报系统，并配合提交统计系统材料。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

17、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人。

18、会同委托人组织项目竣工验收。

19、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。

20、负责项目竣工决算报表、竣工决算报告工作，报委托人及政府财政评审部门完成项目决算评审工作。

21、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，负责项目工程质量（缺陷）责任期的相应工程质量保障工作，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。

22、配合政府财政评审部门完成对本项目的决算评审以及其他部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

23、负责按相关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，如有）。

（七）税费缴纳（如有）

24、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、工程保险相关费用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）。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

25、根据委托人要求承办下列事项，费用包含在代建费用中，委托人不再额外支付：

（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的建设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、网络等多媒体宣传等；

（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）统筹管线迁改前期、建设、竣工验收工作；

（7）配合委托人准备各类调研汇报等材料。

26、本协议约定及依照国家及深圳市、龙华区有关规定的应由代建人负责的其它工作。

27、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建人的资格条件

代建人承诺其具备以下资格和条件：

（一）具有独立法人资格，具备独立履约能力；

（二）具有相应的建设管理组织机构和项目管理能力；

（三）具有与项目建设要求相适应的技术、造价、财务和管理等方面的专业人员，并



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。工程决算价款（含委托人前期已完成工作内容的费用）不得超过**批复的工程总概算**。

项目建设总投资（含代建费用）最终以政府相关部门审定金额为准（若项目结（决）算无需其他政府部门审核，则以委托人聘请的第三方单位审核后金额为准），且不得超过概算批复总投资，否则按概算批复总投资包干。若超过概算总投资的，超出部分由代建人自行承担，但因国家政策、法规调整、委托人改变建设标准或者规模造成的除外。施工、勘察、设计费用最终价格最高不超过概算批复的相应费用，否则按概算批复相应费用包干，但因委托人改变建设标准或者规模造成的除外，其他费用以具体合同为准。

6、环保管理目标

达到《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）的绿色建筑等级二星级标准，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、反腐倡廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定。

8、智慧工地管理目标

按《深圳市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、合同暂定价

本项目合同暂定总价即代建管理费暂定为人民币 270 万元（大写：贰佰柒拾万元整）。

具体取费标准如下：

按照国家财政部〔2016〕504号文计取。

代建结算价以概算批复总投资为基数按照国家财政部〔2016〕504号文计算并以代建人承诺的下浮率 0% 进行下浮，且不得超过概算批复建设单位管理费。未完成代建任务的，



扣减代建管理费，具体扣减代建管理费金额等事宜，届时双方另行协商。

本项目不设置奖励机制。

六、本合同由以下文件组成

1. 本合同签订后，双方认可的补充协议；
2. 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；
3. 协议书；
4. 中标通知书；
5. 专用合同条款；
6. 招标文件及补遗；
7. 投标文件；
8. 合同补充条款，合同附件；
9. 通用合同条款；
10. 描述代建项目的技术性文件；
11. 代建服务费清单、代建项目管理方案、代建项目实施计划；
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；
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，则按上述排列次序或以有利于委托人的原则进行解释。

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、其他

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. 代建人在合同签订前，须向委托人提供单位法定代表人联系方式的书面文件，并加盖公章。

5. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲方执叁份，乙方执叁份。

(此页无正文)



委托人（盖章）：

法定代表人

或委托代理人：

（签字或盖章）



地址：深圳市龙华区龙华街道清湖路10号
国鸿工业园1栋4、5楼

电话：29180165

代建人（盖章）：

法定代表人

或委托代理人：

（签字或盖章）



地址：深圳市南山区西丽街道创科路与打
石二路交汇处万科云设计公社B600

电话：0755-22186324

龙华区环城绿道建设项目（光明森林公园段）



合同编号：CGJ-QQB-2024030405

龙华区环城绿道建设项目（光明森林公园段）全过程代建合同

项目名称：龙华区环城绿道建设项目（光明森林公园段）

委托人：深圳市龙华区城市管理和综合执法局

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

签订日期：2024年3月18日





第一部分 协议书

项目名称：龙华区环城绿道建设项目（光明森林公园段）

项目委托人（甲方）：深圳市龙华区城市管理和综合执法局

统一社会信用代码：11440300053983602N

法定代表人：陈启楚

地址：深圳市龙华区龙华街道清湖路10号国鸿工业园1栋4、5楼

项目代建人（乙方）：深圳市万科城市建设管理有限公司

统一社会信用代码：914403006188320959

法定代表人：陆荣秀

地址：深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社 B600

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、代建人双方协商一致，签订本合同。

一、项目概况

（一）工程规模：龙华区环城绿道建设项目（光明森林公园段）位于深圳市龙华



区西北部，北侧与东莞交界，西侧与光明区接壤。全线总长度约 22.5 公里，主线长度约 7.1 公里，支线长度约 15.4 公里。

(二) 建设地点：深圳市龙华区

(三) 项目投资匡算：35321 万元

(四) 建设内容：绿道工程、园建工程、绿化工程、配套建筑工程、电气给排水工程、海绵城市工程等。

本工程实行全过程代建。从项目立项之后，至代建范围内的质量缺陷责任期结束，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，由代建单位承担全过程项目建设管理工作。

(五) 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。

(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投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责该工程代建自项目立项后开始直至工程质量（缺陷）责任期结束（含完成决算审计及产权登记）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、总结评价阶段及质量（缺陷）责任期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、代建主要工作内容包括但不限于：工程前期与建设中必须办理的相关手续、对外协调、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、财政评审、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工作，具体包括：

(1) 根据项目要求，办理工程报建、报批工作；

(2) 编制代建工作大纲或工作方案，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) 与委托人共同依法招标或选择施工(含主体工程、二次装修、景观工程)、监理、勘察、设计、造价咨询、检测、监测、管线迁改相关实施单位、专家或认为需要的其他专业团队等单位,委托人与上述单位签订三方合同;若本合同签订时,部分分项的招标工作中已由委托人完成的,委托人将与代建人办理移交手续;
- (5) 在实施过程中进行全面管理工作,包括但不限于:质量、安全、进度、投资、风险、文明施工、信息管理、组织协调、外出调研学习等;
- (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) 根据市、区及龙华区城市管理和综合执法局档案管理的有关规定,整理并分别完整移交委托人和档案保管机构,取得相应的移交证明书;
- (10) 为保证工程的顺利进行,依据工程的进展情况,就工程代建及实施过程中的相关问题,及时同相关部门单位沟通,取得相关部门单位的同意;
- (11) 负责按甲方要求开展工程结(决)算工作及与财政评审等相关部门对接的结(决)算评审工作;
- (12) 代建人在责任期内,出现工程质量、施工安全事故的,代建人应承担建设单位全部应承担的法律及其他责任,委托人有权单方解除合同,并要求代建人承担合同暂定总价 20% 的违约金,委托人有权追究代建人相应的责任。
- (13) 项目宣传及汇报材料制作,不限于纸质材料、多媒体影音等。
- (14) 本合同签订后 10 个工作日内,按照委托人和行业主管部门等相关单位要求组建满足代建工作需要的项目管理组织团队。
- (15) 按项目需求,组织、迎送各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、



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、与委托人共同负责组织本项目设计、施工、监理、造价咨询和工程建设材料设备等的招标工作(已由委托人组织开展或完成的除外),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,负责设计质量、工程质量、安全、进度及投资管理。

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) 项目资金使用计划及进度计划;

(2) 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) 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,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,待项目建设资金下达后,委托人向专业工作单位支付。

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



检查与学习、考察等工作；按项目需求，组织为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等。学习、考察、研究、评审等费用代建单位自行承担。

(16) 按项目需求，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。

(17) 负责对项目实施年度绩效自评并按财政局要求形成绩效自评估报告（由代建单位组织专业机构负责完成，不再额外支付费用）。

二、代建项目管理范围和内容

全过程代建：包括以下（一）～（八）。前期阶段委托人未完成的部分工作（若有），自本合同签订后，由代建人继续完成，相关费用已包含在本合同价中。

前期阶段代建：包括以下（一、二）。

实施阶段代建：包括以下（三）～（八）。前期阶段委托人未完成的部分工作（若有），自本合同签订后，由代建人继续完成，相关费用已包含在本合同价中。

（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，以及相关拆迁纠纷的处理。

3、负责组织本项目规划、勘察、设计招标工作（已由委托人组织开展或完成的，在本合同签订后由委托人移交给代建人实施代建），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、负责办理土地登记、公共配套设施等手续报批工作和管理协调。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



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。

12、负责代建期内施工用地的使用、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、政府财政评审机关等有关单位申报工程设计变更等相关事项。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财政评审部门申报现场核查及相应财政评审备案资料。

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。

16、总投资额 500 万以上的项目在开工后代建人组织监督施工单位于每月底结算当月工程量，每月填报固定资产投资直报系统，并配合提交统计系统材料。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

17、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人。

18、会同委托人组织项目竣工验收。

19、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。

20、负责项目竣工决算报表、竣工决算报告工作，报委托人及政府财政评审部门完成项目决算评审工作。

21、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，负责项目工程质量（缺陷）责任期的相应工程质量保障工作，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。

22、配合政府财政评审部门完成对本项目的决算评审以及其他部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

23、负责按相关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



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、与委托人共同负责组织本项目设计、施工、监理、造价咨询和工程建设材料设备等的招标工作(已由委托人组织开展或完成的除外),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,负责设计质量、工程质量、安全、进度及投资管理。

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) 项目资金使用计划及进度计划;

(2) 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) 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,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,待项目建设资金下达后,委托人向专业工作单位支付。

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



产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位，如有）。

（七）税费缴纳（如有）

24、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、工程保险相关费用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）。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

25、根据委托人要求承办下列事项，费用包含在代建费用中，委托人不再额外支付：

（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，包括制作项目展示模型、图片、影像资料、网络等多媒体宣传等；

（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）统筹管线迁改前期、建设、竣工验收工作；

（7）配合委托人准备各类调研汇报等材料。

26、本协议约定及依照国家及深圳市、龙华区有关规定的应由代建人负责的其它工作。

27、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建人的资格条件

代建人承诺其具备以下资格和条件：

（一）具有独立法人资格，具备独立履约能力；

（二）具有相应的建设管理组织机构和项目管理能力；

（三）具有与项目建设要求相适应的技术、造价、财务和管理等方面的专业人员，并



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。工程决算价款（含委托人前期已完成工作内容的费用）不得超过**批复的工程总概算**。

项目建设总投资（含代建费用）最终以政府相关部门审定金额为准（若项目结（决）算无需其他政府部门审核，则以委托人聘请的第三方单位审核后金额为准），且不得超过概算批复总投资，否则按概算批复总投资包干。若超过概算总投资的，超出部分由代建人自行承担，但因国家政策、法规调整、委托人改变建设标准或者规模造成的除外。施工、勘察、设计费用最终价格最高不超过概算批复的相应费用，否则按概算批复相应费用包干，但因委托人改变建设标准或者规模造成的除外，其他费用以具体合同为准。

6、环保管理目标

达到《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）的绿色建筑等级二星级标准，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。

8、智慧工地管理目标

按《深圳市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、合同暂定价

本项目合同暂定总价即代建管理费暂定为人民币 393.21 万元（大写：叁佰玖拾叁万贰仟壹佰元整）。具体取费标准如下：

按照国家财政部（2016）504 号文计取。

代建结算价以概算批复总投资为基数按照国家财政部（2016）504 号文计算并以代建人承诺的下浮率 0% 进行下浮，且不得超过概算批复建设单位管理费。未完成代建任务的，



扣减代建管理费，具体扣减代建管理费金额等事宜，届时双方另行协商。

本项目不设置奖励机制。

六、本合同由以下文件组成

1. 本合同签订后，双方认可的补充协议；
2. 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；
3. 协议书；
4. 中标通知书；
5. 专用合同条款；
6. 招标文件及补遗；
7. 投标文件；
8. 合同补充条款，合同附件；
9. 通用合同条款；
10. 描述代建项目的技术性文件；
11. 代建服务费清单、代建项目管理方案、代建项目实施计划；
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；
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，则按上述排列次序或以有利于委托人的原则进行解释。

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、其他

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. 代建人在合同签订前，须向委托人提供单位法定代表人联系方式的书面文件，并加盖公章。

5. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲方执叁份，乙方执叁份。

(此页无正文)



委托人（盖章）：



法定代表人

或委托代理人：

（签字或盖章）



地址：深圳市龙华区龙华街道清湖路 10 号
国鸿工业园 1 栋 4、5 楼

电话：29180165

代建人（盖章）：



法定代表人

或委托代理人：

（签字或盖章）

地址：深圳市南山区西丽街道创科路与打
石二路交汇处万科云设计公社 B600

电话：0755-22186324

北宸之光家园开发项目

建筑工程施工许可证



建筑工程施工许可证

工程编号: 2020-440326-70-03-01022902

**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  深圳市龙岗区住房和建设局

日期 2020-10-14

证书序列号: 2020-1573 文[观澜凌屋]

建设单位	深圳市华迎乐业投资有限公司		
工程名称	北宸之光家园桩基础和主体工程		
建设地址	深圳市龙岗区观澜街道		
建设规模	128458.27 平方米	合同价格	30412.718666 万元
设计单位	筑博设计股份有限公司, 深圳市燃气工程设计有限公司		
施工单位	上海经东建筑发展有限公司		
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司		
合同开工日期	2020-05-29	合同竣工日期	2023-10-30
备注	项目经理: 唐腾飞 注册证书号: 01063574 项目总监: 胡军华 注册证书号: 44021338 (00550211) 范围: 基础、钢筋、混凝土、装饰装修工程、通风与空调、给排水及供电、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。(备注: 项目经理由曹阳变更为唐腾飞);		
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, 不办理延期或延期次数, 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。

股东信息

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)

深圳市万科城市建设管理有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
深圳市万科发展有限公司	9637.5	本地企业	企业法人

打印时间: 2025年07月31日10:2:50

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)

深圳市汇成通泰实业有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
深圳市万科发展有限公司	1000	本地企业	企业法人

打印时间: 2025年07月31日10:2:14

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)

深圳市华通基业投资有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
深圳市金其实业发展有限公司	250	本地企业	企业法人
深圳市汇成通泰实业有限公司	2250	本地企业	企业法人

打印时间: 2025年07月31日10:1:36

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

深国际万科和颂轩一、二期开发项目 建筑工程施工许可证

文[梅林项目]



建筑工程施工许可证

工程编号: 2017-440300-70-03-0898904

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



证书序列号: 2020-1327

建设单位	万科企业股份有限公司, 深圳市深国际联合置地有限公司		
工程名称	深国际万科和颂轩一期主体工程		
建设地址	龙华区民治街道		
建设规模	366842.37 平方米	合同价格	137052.10098 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	深圳市嘉泽建设集团有限公司		
监理单位	深圳市邦迪工程顾问有限公司		
合同开工日期	2020-08-25	合同竣工日期	2022-12-30
备注	项目经理: 卢旭红 注册证书号: 粤14420202109070 项目总监: 高明锋 注册证书号: 00488786 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	◆◆◆ 2023-01-11 施工单位由深圳市鹏城建筑集团有限公司变更为深圳市嘉泽建设集团有限公司项目经理变更为卢旭红(粤14420202109070) ◆◆◆ 2020-11-20 建设规模由367275.82平方米变更为366842.37平方米		

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, 不办理延期或延期次数、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。



建筑工程施工许可证

工程编号: 2017-440300-70-03-0898903

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



证书序列号: 2020-1326

建设单位	万科企业股份有限公司, 深圳市深国际联合置地有限公司		
工程名称	深国际万科和颂轩二期主体工程		
建设地址	龙华区民治街道		
建设规模	80071.80 平方米	合同价格	21856.235301 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	深圳市嘉泽建设集团有限公司		
监理单位	深圳市邦迪工程顾问有限公司		
合同开工日期	2020-08-25	合同竣工日期	2022-12-30
备注	项目经理: 卢旭红 注册证书号: 粤14420202109070 项目总监: 高明锋 注册证书号: 00488786 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;		
变更登记	◆◆◆ 2023-01-11 施工单位由深圳市鹏城建筑集团有限公司变更为深圳市嘉泽建设集团有限公司项目经理变更为卢旭红(粤14420202109070)		

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, 不办理延期或延期次数、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。

股东信息

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)

深圳市万科城市建设管理有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
深圳市万科发展有限公司	9637.5	本地企业	企业法人

打印时间: 2025年07月31日10:2:50

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)

深圳市万科发展有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
万科企业股份有限公司	57000	本地企业	法人股东
深圳市万科财务顾问有限公司	3000	本地企业	法人股东

打印时间: 2025年07月31日10:21:41

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

项目负责人基本情况

姓名	黄敏	出生年月	1982年3月	文化程度	本科	毕业时间	2004年6月
毕业院校和专业	武汉理工大学，土木工程专业					从事专业工作年限	21年
证书	广东省专业技术资格证		技术职称	建筑施工高级工程师			
主要工作经历：（包括起止年限、单位名称、从事的工作内容、职务）							
2015.9 -2017.6，深圳市万科发展有限公司，工程经理 先后管理万科安托山项目（臻山府），留仙洞学校代建项目，其中臻山府为房地产开发项目，总建面约 21.8 万m ² ，为开发项目中的高端住宅项目；							
2017.6-2019.9，深圳市万科发展有限公司，项目负责人 在此期间，负责管理龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目（南约地块、宝龙学校），为 EPC 总承包项目，其中宝龙外国语学校总建筑面积 8.8 万平方米，办学规模为 72 班九年一贯制学校。项目于 2017 年 7 月开工，2018 年 9 月建成并顺利开学。							
2019.9 至今，深圳市万科城市建设管理有限公司，项目负责人 管理三智学校及宝山学校项目、大浪体育中心和大浪文化艺术中心项目全过程代建项目。其中三智学校总建筑面积为 7.62 万m ² ，宝山学校项目（民治宝山工业区城市更新单元规划学校项目）总建筑面积为 4.81 万m ² ，大浪体育中心总建筑面积为 10 万m ² ，大浪文化艺术中心总建筑面积为 6.7 万m ² ，任项目负责人。							

公司任命-黄敏（北部项目群合伙人）

万科企业股份有限公司南方区域本部文件

南方本字【2020】第 174 号



关于EPC城建公司组织架构调整及相关人员分工调整的决定

区域全体：

为支持业务发展，落实事人匹配要求，经研究决定，EPC城建公司组织架构及相关人员分工调整如下：

- 1、设立北部项目群，包括龙华文教项目、龙华市政项目、龙华保障房项目、宝龙EPC项目，任命黄敏为北部项目群项目合伙人（见习）；

特此决定。

签署人：

万科企业股份有限公司

南方区域本部

二〇二〇年十二月二十七日

vanke

最具代表性的类似项目开发或代建业绩

投标人名称： 深圳市万科城市建设管理有限公司

序号	工程名称	建设地点	开竣工日期	合同价格 (万元)	备注
1	安托山花园项目（万科臻山府）	深圳市 福田区	2015.11-2019.5	86119.73	项目开发
2	龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目-南 约、宝龙学校项目	深圳市 龙岗区	2017.7-2023.7	243828.93	项目管理
3	大浪体育中心和大浪文化艺术中心项目	深圳市 龙华区	2021.11-2025.10	5955	代建业绩
4	三智学校及民治宝山工业区城市更新单 元规划学校（宝山学校）	深圳市 龙华区	2019.3-2021.12	1440	代建业绩

安托山花园项目（万科臻山府）-开发项目

建筑工程施工许可证

文【安托山】政府-0119

建筑工程施工许可证

工程编号: 440300201510802

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 深圳市住房和城乡建设局
日期 2016-01-21



证书序列号: 2015-0859

建设单位	深圳市东方欣悦实业有限公司		
工程名称	安托山花园 1、2、5、6 栋及南侧公共广场		
建设地址	深圳市福田区香蜜湖街道安托山四路与侨香五道交汇处东北侧园区		
建设规模	75381.16平方米	合同价格	24960.0615万元
设计单位	筑博设计股份有限公司		
施工单位	广东上城建设有限公司		
监理单位	深圳市邦迪工程顾问有限公司		
合同开工日期	2015-11-26	合同竣工日期	2019-05-09
备注	项目经理: 吴晓真 注册证书号: 粤144101116565(00) 项目总监: 吴晓真 注册证书号: 44006699 范围: 钢筋混凝土; 装饰装修工程; 通风; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 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	/以下空白		

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,不办理延期或延期次数,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。

文【安托山】政府-0131

建筑工程施工许可证

工程编号: 440300201510801

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 深圳市住房和城乡建设局
日期 2015-12-16



证书序列号: 2015-0873

建设单位	深圳市东方欣悦实业有限公司		
工程名称	安托山花园 3、4、7、8、9 栋及地下室		
建设地址	深圳市福田区香蜜湖街道安托山四路与侨香五道交汇处东北侧园区		
建设规模	104319.7平方米	合同价格	61159.6667万元
设计单位	筑博设计股份有限公司		
施工单位	广东上城建设有限公司		
监理单位	深圳市邦迪工程顾问有限公司		
合同开工日期	2015-11-26	合同竣工日期	2019-05-09
备注	项目经理: 吴晓真 注册证书号: 粤144101116565(00) 项目总监: 吴晓真 注册证书号: 44006699 范围: 地基与基础工程; 钢筋混凝土; 装饰装修工程; 通风; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外工程;		
变更登记	2016-01-20: 工程名称由安托山花园(1-6栋)变更为: 安托山花园 3、4、7、8、9 栋及地下室		

注意事项: 2016-01-20: 合同价格变更为 36199.6667万元

- 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,不办理延期或延期次数,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。



深圳市万科房地产有限公司文件

深万地字【2016】007号



关于成立高端产品研发 V-Team 的决定

公司全体：

2016年红树湾、安托山项目即将上市，为打造极致豪宅产品，开创深圳万科全新高端品牌，我们需要从产品、配套、服务和环境等多端口做出更深入、细致的研发，打破固有的工作模式和思想禁锢，创造出令高净值客户尖叫的产品。

为实现这个愿景，高端产品线的研发将作为公司年度的重要战略方向。为确保战略的有效执行，公司经研究决定，成立高端产品研发 V-Team，并在组织模式上进行相应的变革：高端团队的岗位配置作为全职岗位，即团队成员 100%投入高端产品线的研发与落地。

一、 团队成员

负责人：周彤

成员：齐琳、孔浩（建筑）、成洲、吴文华（室内）、车迪（景观）、张雍（营销）、王静博（机电）、王百顺（采购）、胡亚棋（成本）、黄敏（项目部）、徐光涛（工程）、常永青（客服）

二、 支持团队：

陆荣秀、冯卷、薛涛、辜庆永、王茂伟、丁霞、姜丽丽、廖科

三、 研发落地：

- 1、红树湾：示范区以及样板房；负责人：段计先
- 2、安托山：示范区以及样板房；负责人：秦朝胜

四、 团队目标：

- 1、整合公司资源，打造超越深圳市场豪宅产品；8月30日红树湾、安托山示范区样板房惊艳亮相；
- 2、研究深圳万科高端豪宅品牌故事，打造深圳万科可传承的的豪宅品牌。

特此决定！

签署人：

深圳市万科房地产有限公司
二〇一六年二月二十四日

龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目-南约、宝龙学校项目
合同关键页

工程编号: 440307201644106

合同编号: _____

龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目
EPC (设计-采购-施工) 合同

发包人: 深圳市龙岗区住房和建设局

承包人: 万科企业股份有限公司

2016 年 11 月

第一部分 合同文件格式

合同协议书

发包人（全称）深圳市龙岗区住房和建设局

承包人（全称）万科企业股份有限公司

依照《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》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目工程总承包事宜经协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目

工程批准、核准或备案文号：深龙发改【2016】952 号

工程内容及规模：项目总规划用地面积 106866 平方米，总建筑面积 560048 平方米。其中住宅建筑面积 337655 平方米，建设保障性住房 3299 套，配套公建建筑面积 39425 平方米，地下建筑面积 128065 平方米；建设一所九年一贯制学校，总建筑面积为 50703 平方米，具体工程内容及规模以发包人要求和发改部门批复后的为准。

工程所在省市详细地址：广东省深圳市龙岗区

工程承包范围：龙岗地块、宝龙工业城地块、学校地块、南约地块工程建设从勘察至竣工验收、移交前的物业管理至工程结算全过程工作，以及周边的配套市政道路建设（此部分纳入主体施工图范围内，后期与施工主体一起办理竣工验收，并打包移交给发包人）、南约地块的高压线迁改等事项，工作内容包括但不限于：

- (1) 项目实施阶段全过程建设管理；
- (2) 项目勘察工作：包含初勘、详勘及施工勘察（若需要）；
- (3) 项目设计工作：包含方案设计、初步设计、施工图设计、竣工图编制等；
- (4) 项目施工工作：
 - 1) 土石方工程；
 - 2) 基坑支护工程；
 - 3) 地基基础工程；
 - 4) 主体工程；
 - 5) 外立面装饰工程；
 - 6) 装饰工程；

- 7) 室内精装修工程
- 8) 给排水工程；
- 9) 建筑电气工程（含弱电）；
- 10) 消防工程；
- 11) 采暖通风空调工程；
- 12) 电梯工程；
- 13) 燃气工程；
- 14) 室外及配套工程；
- 15) 钢结构及网架工程（如有）；
- 16) 防治白蚁工程；
- 17) 人防工程；
- 18) 屋面及防水工程；
- 19) 金属门窗工程；
- 20) 高低压配电工程；（包含：a. 各建筑单体用电总箱设计采购施工； b. 各建筑单体用电总箱至红线外高低压配电房电缆管沟、桥架路由设计； c. 各建筑单体用电总箱至出红线一米的电缆管沟（管）、桥架采购施工； d. 提供高低压配电房用电需求各项技术参数。
- 21) 配套市政道路工程；
- 22) 南约地块红线外高压线迁改工程；
- 23) 红线内场地整平及地上附着物清理；
- 24) 项目水、电、路、气、通讯、燃气等与现有市政基础设施的接驳；
- 25) 协助发包人组织竣工验收并移交发包人及相关职能部门；
- 26) 完成工程保修工作；
- 27) 项目红线范围内现状管线的迁改或保护工作；
- 28) 配套充电桩工程；
- 29) 红线范围外与本工程相关的市政设施的迁改工程。
- (5) 办理相应的报建报批工作；
- (6) 设计概算、竣工结算等编制工作及配合发包人完成决算审计等工作；
- (7) 专项咨询论证，材料和构件、部品实体性能检测
- (8) 其他：为完成本项目所应承担的其他各项工作（包括但不限于环评、水保、地质灾害评价及地震安评）。

二、工程建筑设计方案来源

承包人根据本协议附件二《发包人要求》出具建筑设计方案，最终的建筑设计方案以规划部门批复意见为准。

三、主要日期

勘察开工日期(绝对日期或相对日期): 自签订合同后 15 日内。

设计开工日期(绝对日期或相对日期): 自签订合同后 15 日内。

施工开工日期(绝对日期或相对日期): 龙岗地块、学校地块、宝龙工业城地块须在 2016 年 11 月 30 日前开工, 南约地块由发包人另行通知。

工程竣工日期(绝对日期或相对日期): 龙岗地块、宝龙工业城地块、南约地块自监理人出具的开工令载明的开工日后第 1075 日竣工, 学校地块自监理人出具的开工令载明的开工日后第 700 日竣工。

四、工程质量标准

工程设计质量标准: 设计成果文件须满足国家、广东省、深圳市有关规范、规定要求, 质量标准合格。

工程施工质量标准: 须满足国家、广东省、深圳市有关规范、规定要求, 质量标准合格。

五、合同价格和付款货币

本项目合同总价暂定人民币 贰拾肆亿叁仟捌佰贰拾捌万玖仟叁佰元整 (小写: ¥2438289300 元)。其中主要包括:

(1) 建安工程费暂定人民币 贰拾亿零叁仟叁佰伍拾陆万伍仟叁佰元整 (小写: ¥2033565300 元) (建安工程费下浮率 12.61%, 其中不可竞争费用不下浮)。

(2) 勘察费暂定人民币 壹仟贰佰壹拾柒万陆仟元整 (小写: ¥12176000 元) (勘察费下浮率 20%)。

(3) 设计费暂定人民币 肆仟零陆拾万零捌仟元整 (小写: ¥40608000 元) (设计费下浮率 20%)。

(4) 家具家电暂估 15194 万元。

(5) 暂列金额 20000 万元 (该金额不作为预付款、进度款的支付依据。)

六、定义与解释

本协议书中有词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

七、承包人承诺

承包人向发包人承诺按照本合同约定进行施工、竣工, 在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任, 并履行本合同所约定的全部义务。

八、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照本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。

九、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效: 签署、盖章后生效。

发包人:

(公章或合同专用章)



承包人:

(公章或合同专用章)



法定代表人或其授权代表:

(签字)

法定代表人或其授权代表:

(签字)

住所:

法定代表人:

授权代表:

电 话:

传 真:

电 话:

电子邮箱:

工商注册住所:

企业组织机构代码:

邮政编码:

法定代表人:

授权代表:

电 话:

传 真:

电子邮箱:

开户银行:

账 号:

合同订立时间: _____年__月__日

合同订立地点: 广东省深圳市龙岗区

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: 龙岗区保障性住房2016年EPC项目学校地
块

验收日期: 2020年11月11日

建设单位(盖章): 深圳市龙岗区住房和建设局



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	龙岗区保障性住房2016年EPC项目学校地块				
工程地点	深圳市龙岗区宝龙三路与清风大道交汇处	建筑面积	88447.15 平方米	工程造价	20396.678171万元
结构类型	框架结构	层数	地上: 6 地下: 2	层	层
施工许可证号	2019-1083	监理许可证号			
开工日期	2017年07月26日	验收日期			
监督单位	深圳市龙岗区工程质量监督检验站	监督编号			
建设单位	深圳市龙岗区住房和建设局				
施工总承包管理单位	深圳市万龙建设管理有限公司				
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	江苏省华建建设股份有限公司				
承建单位(土建)	江苏省华建建设股份有限公司				
承建单位(设备安装)	江苏省华建建设股份有限公司				
承建单位(装修)	深圳市中天精装股份有限公司				
监理单位	深圳市中侨物业工程监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



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

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
  单位(项目)负责人:  年月日	  单位(项目)负责人:  年月日	 单位(项目)负责人:  年月日	 单位(项目)负责人:  年月日	 单位(项目)负责人:  年月日


 * GD- E1- 914 / 6 *

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：宝锦华庭1、2栋

验收日期：

建设单位(盖章)：万科企业股份有限公司、
深圳市龙岗区住房和建设局



* GD - E 1 - 9 1 4 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

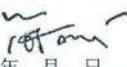
工程名称	宝锦华庭1、2栋				
工程地点	深圳市龙岗区宝龙街道沙荷路南侧	建筑面积	81245.99m ²	工程造价	35700万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：1栋52，2栋53 层 地下：2 层		
施工许可证号	2017-440307-48-01-70147901	监理许可证号			
开工日期	2019-5-14	验收日期			
监督单位	深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	监督编号	LG200147		
建设单位	万科企业股份有限公司、深圳市龙岗区住房和建设局				
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	江苏省华建建设股份有限公司				
承建单位(土建)	江苏省华建建设股份有限公司				
承建单位(设备安装)	江苏省华建建设股份有限公司				
承建单位(装修)	深圳唐彩装饰科技发展有限公司				
监理单位	深圳市中侨物业工程监理有限公司				
施工图审查单位					



GD-E1-914/2

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

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:  年 月 日	 (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日	 (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日	 (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日	 (公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日


 - GD - E1 - 914 / 6 -

任命文件

深圳万科城市公司文件

深万城字【2017】031号



关于黄敏调动与聘任的决定

公司全体：

经研究决定，

地铁万科公司安托山项目经理部 黄敏 自即日起调动至科筑建造事业中心。

聘任 黄敏 为初级项目负责人，负责南约项目经理部工作。

特此决定！

签署人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Chen', is written over a light gray rectangular background.

深圳市万科城市公司

二〇一七年六月二十七日

vanke 万科

大浪体育中心和大浪文化艺术中心项目 中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：440310201703030001001

标段名称：大浪体育中心和大浪文化艺术中心项目代建

建设单位：深圳市龙华新区政府投资工程项目前期工作办公室

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市万科房地产有限公司

中标价：5955.0万元

中标工期：/

项目经理(总监)：

本工程于 2017-09-25 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承发包合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2017-12-18

查验码：2695396934003199

查验网址：www.szjsjy.com.cn



合同关键页-大浪体育中心

副本

合同编号：深龙华建工合[2018]其他合同-_____

大浪体育中心

项目代建合同

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室

深圳市龙华区建筑工务局

代建人：深圳市万科房地产有限公司

2018年6月

建设项目代建合同协议书

项目名称：大浪体育中心项目

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

项目代建人：深圳市万科房地产有限公司

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

一、项目概况

1. 项目名称：大浪体育中心项目

2. 项目总投资：暂定 100000 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 100000 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：大浪体育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大浪体育中心项目投资控制、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。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、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、水保方案编制、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, 项目立项由委托人负责。

(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(委托人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的建设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

项目工期从项目概算获得龙华区发展和改革局批复之日起计算，到项目完成竣工验收并移交委托人之日止，大浪体育中心项目总工期为 1095 日历天。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设计文件规定的该工程合理使用年限，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、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

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、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）：叁仟万圆整，人民币（小写）¥：3000万元。

代建管理费最终根据《龙华区政府投资项目代建制管理办法（试行）》（深龙华府办规〔2017〕5号）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。同一次序文件有多份不同文件的,以后签署的为准。

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。

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、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) 深圳市龙华区建筑工务局



法定代表人或授权委托人(签字):

法定代表人或授权委托人(签字):

地址：深圳市龙华区清湖行政服务中心 4 栋 5 楼

地址：深圳市龙华区清湖行政服务中心 3 栋

电话：23332260

电话：23336923, 23336916



代建人：(签章) 深圳市万科房地产有限公司

法定代表人或授权委托人(签字):

地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路

33 号万科中心总部大楼 5 楼

电话：22186324

本合同于 年 月 日

开户名称：

开户银行：

银行账号：

银行地址：

副本

合同编号：深龙华建工合[2018]其他合同-

**大浪文化艺术中心
项目代建合同**

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室

深圳市龙华区建筑工务局

代建人：深圳市万科房地产有限公司

2018年6月

建设项目代建合同协议书

项目名称：大浪文化艺术中心项目

项目委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室

深圳市龙华区建筑工务局

项目代建人：深圳市万科房地产有限公司

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

一、项目概况

1. 项目名称：大浪文化艺术中心项目

2. 项目总投资：暂定 98500 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 98500 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：大浪文化艺术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大浪文化艺术中心项目投资控制、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。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、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、水保方案编制、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, 项目立项由委托人负责。

(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(委托人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的建设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节点,在概算批复后接受龙华区建筑工程工务局的管理。

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

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、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）：贰仟玖佰伍拾伍万圆整，人民币（小写）¥：2955万元。

代建管理费最终根据《龙华区政府投资项目代建制管理办法（试行）》（深龙华府办规〔2017〕5号）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。同一次序文件有多份不同文件的,以后签署的为准。

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。

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、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) 深圳市龙华区建筑工务局



法定代表人或授权委托人 (签字):

法定代表人或授权委托人 (签字):

地址：深圳市龙华区清湖行政服务中心 4 栋 5 楼

地址：深圳市龙华区清湖行政服务中心 3 栋

电话：23332260

电话：23336923、23336916



代建人：(签章) 深圳市万科房地产有限公司

法定代表人或授权委托人 (签字):

地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路

33 号万科中心总部大楼 5 楼

电话：22186324

本合同签于 年 月 日

开户名称:

开户银行:

银行账号:

银行地址:

任命文件

中标人公示一览表

基本情况				
工程编号	440310201703030001	项目序号	44031020170303	
招标工程名称	大浪体育中心和大浪文化艺术中心项目代建	招标方式	<input checked="" type="checkbox"/> 公开招标 <input type="checkbox"/> 邀请招标	
招标人名称	深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室	招标代理机构名称	/	
中标人公示日期	2017年12月 日	招标周期（招标公告开始起至中标人公示结束时间）	日历天	
中标人名称	深圳市万科房地产有限公司	中标人资质或预选承包商组别	中华人民共和国房地产开发企业贰级资质	
资格等级	贰级	资格证书号	粤房开证字贰0200051	
中标工期	日历天	项目总监	王茂伟、黄敏	
中标价（万元）	5955			
中标人提供的工程业绩证明材料(作为评审内容的)				
工程名称	建设单位	工程地点	与评审有关的时间、规模、技术指标或奖项	提交证明材料内容
中标人的投标承诺书(另附附件)				

提示：本承诺书明确除标明“由投标人填写”外，其余空格全部应由招标人填写完整。一旦投标人中标后，该承诺书将提交质监、安监、造价、审计等部门作为后续监管的依据。

三智学校及民治宝山工业区城市更新单元规划学校（宝山学校）

中标通知书

中标通知书

标段编号：440310201704190002001

标段名称：三智学校、民治宝山工业区城市更新单元规划学校、库坑片区规划初中项目代建（二次）-

建设单位：深圳市龙华新区政府投资工程项目前期工作办公室

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市万科房地产有限公司

中标价：2040.0万元

中标工期：/

项目经理(总监)：



本工程于 2017-12-25 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2018-02-05



查验码：5786319166374771

查验网址：www.szjsjy.com.cn

任命文件

深圳市龙华区建筑工务署

龙华区建筑工务署关于龙华区三智学校及宝山学校项目负责人变更申请的复函

深圳万科发展有限公司：

贵司 2019 年 8 月 28 日来文《关于龙华区三智学校及宝山学校项目负责人变更的申请函》已收悉，现复函如下：

一、经我署 2019 年 9 月 23 日审议，同意将项目负责人由投标的林雪旭变更为黄敏。

二、

此复。

深圳市龙华区建筑工务署

2019 年 9 月 28 日

(电子)

(联系人：杨工，23336981；15820702088)

抄送：区前期中心

副本

合同编号：深龙华建工合[2018]其他合同-

三智学校项目代建合同

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室

深圳市龙华区建筑工务局

代建人：深圳市万科房地产有限公司

2018年6月

建设项目代建合同协议书

项目名称：三智学校项目

项目委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室

深圳市龙华区建筑工务局

项目代建人：深圳市万科房地产有限公司

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

一、项目概况

1. 项目名称：三智学校项目

2. 项目总投资：暂定 30000 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 30000 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：三智学校项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的三智学校项目投资控制、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。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、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、水保方案编制、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, 项目立项由委托人负责。

(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(委托人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的建设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节点，在概算批复后接受龙华区建筑工程工务局的管理。

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

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、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、反腐倡廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定。

四、代建管理费

合同价暂定为（大写）：玖佰万圆整，人民币（小写）¥：900万元。

代建管理费最终根据《龙华区政府投资项目代建制管理办法（试行）》（深龙华府办规〔2017〕5号）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。同一次序文件有多份不同文件的，以后签署的为准。

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。

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、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) 深圳市龙华区建筑工务局

法定代表人或授权委托人(签字):

法定代表人或授权委托人(签字):

地址: 深圳市龙华区清湖行政服务中心 4 栋 5 楼

地址: 深圳市龙华区清湖行政服务中心 3 栋

电话: 23332260

电话: 23336923、23336916

代建人: (签章) 深圳市万科房地产有限公司、

法定代表人或授权委托人(签字):

地址: 深圳市盐田区大梅沙环梅路

33 号万科中心总部大楼 5 楼

电话: 22186324

本合同于 年 月 日

开户名称:

开户银行:

银行账号:

银行地址:

竣工验收报告-三智学校

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称: 三智学校主体工程

验收日期: 2021年12月25日

建设单位（盖章）: 深圳市龙华区建筑工务署、深圳市万科发展有限公司



* GD- E1- 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	三智学校主体工程				
工程地点	深圳市龙华区大浪街道华旺路158号	建筑面积	76175m ²	工程造价	24759.148215万元
结构类型	剪力墙结构、框剪结构、钢结构	层数	地上：五/七层 地下：二（局部三）层		
施工许可证号	2018-440326-47-01-71689402	监理许可证号	/		
开工日期	2019年9月29日	验收日期	2021年12月15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	FJ2019094		
建设单位	深圳市龙华区建筑工务署、深圳市万科发展有限公司				
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司				
设计单位	北京中外建建筑设计有限公司				
总包单位	中建三局第一建设工程有限责任公司				
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



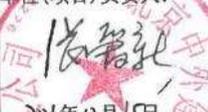
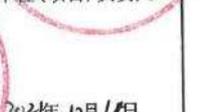
* GD - E 1 - 9 1 4 / 2 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

工程已经按照合同约定及图纸设计内容的要求全部施工完成，
 本工程施工过程中，严格执行有关的技术标准和施工规范规程，无违反工程
 建设强制性条文的情况，切实做到按设计文件进行施工，对工程的任何更改均由
 设计单位出具正式的变更通知，且变更手续符合要求，工程资料齐全，综合质量评价合格，
 同意验收。



建设单位：  (公章)	监理单位：  (公章)	施工单位：  (公章)	设计单位：  (公章)	勘察单位：  (公章)
单位(项目)负责人：  2021年12月15日	总监理工程师：  2021年12月15日	单位(项目)负责人：  2021年12月15日	单位(项目)负责人：  2021年12月15日	单位(项目)负责人：  2021年12月15日



合同关键页-民治宝山工业区城市更新单元规划学校（宝山学校）

副本

合同编号：深龙华建工合[2018]其他合同-

民治宝山工业区城市更新单元规划学校项目代建合同

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室

深圳市龙华区建筑工务局

代建人：深圳市万科房地产有限公司

2018年6月

建设项目代建合同协议书

项目名称：民治宝山工业区城市更新单元规划学校项目

项目委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室

深圳市龙华区建筑工务局

项目代建人：深圳市万科房地产有限公司

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

一、项目概况

1. 项目名称：民治宝山工业区城市更新单元规划学校项目

2. 项目总投资：暂定 18000 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 18000 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：民治宝山工业区城市更新单元规划学校项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的民治宝山工业区城市更新单元规划学校项目投资控制、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。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、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、水保方案编制、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，项目立项由委托人负责。

（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（委托人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承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。2019 年 6 月 30 日项目需要具备移交校方开始开办工作的条件。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、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

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、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）：伍佰肆拾万圆整，人民币（小写）¥：540万元。

代建管理费最终根据《龙华区政府投资项目代建制管理办法（试行）》（深龙华府办规〔2017〕5号）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；

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) 深圳市龙华区建筑工务局



法定代表人或授权委托人(签字):

李承

法定代表人或授权委托人(签字):

陈彤

地址: 深圳市龙华区清湖行政服务中心 4 栋 5 楼

地址: 深圳市龙华区清湖行政服务中心 3 栋

电话: 23332252

电话: 23336923、23336916

代建人：(签章) 深圳市万科房地产有限公司

法定代表人或授权委托人(签字):

李承

地址: 深圳市盐田区大梅沙环梅路

33 号万科中心总部大楼 5 楼

电话: 22186324

本合同于 年 月 日

开户名称:

开户银行:

银行账号:

银行地址:

竣工验收报告-民治宝山工业区城市更新单元规划学校（宝山学校）

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称： 宝山学校项目

验收日期： 2021年5月7日

建设单位(盖章)： 深圳市龙华区建筑工务署/深圳市万科发展有限公司



* GD- E1 - 914 *



一、工程概况

GD-E1-914/2003

工程名称	宝山学校项目				
工程地点	深圳市龙华区梅龙大道与民兴路交汇处，明兴路南侧，梅龙大道东	建筑面积	48080.0m ²	工程造价	19346.82438万元
结构类型	框架结构	层数	地上：5/7 地下：1		层
施工许可证号	2018-440326-83-01-71802803	监理许可证号	E144006387		
开工日期	2019年3月1日	验收日期	2021年5月7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	FJ2019142		
建设单位	深圳市龙华区建筑工务署/深圳市万科发展有限公司				
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	中建四局第五建筑工程有限公司				
承建单位(土建)	中建四局第五建筑工程有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市美兆环境股份有限公司				
承建单位(装修)	深圳澳建筑装饰集团有限公司				
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司				
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 *

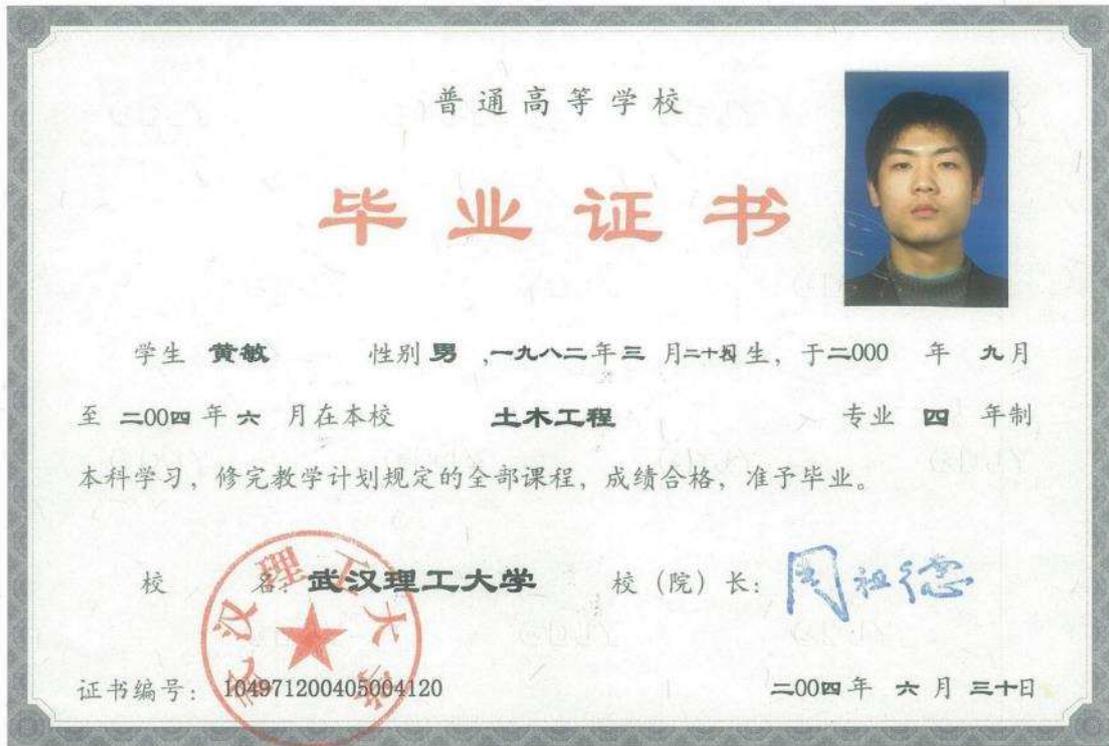
五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 7

符合要求, 同意竣工验收				
建设单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	 监理单位: 王奎杰 监理单位4018646 有效期2024.06.10 注册监理工程师 (公章) 总监理工程师: 年 月 日	施工单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	设计单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	勘察单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日

GD-E1-914/6

项目负责人的毕业证、职称证、个人荣誉相关证明
毕业证



查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

中华人民共和国教育部监制

职称证



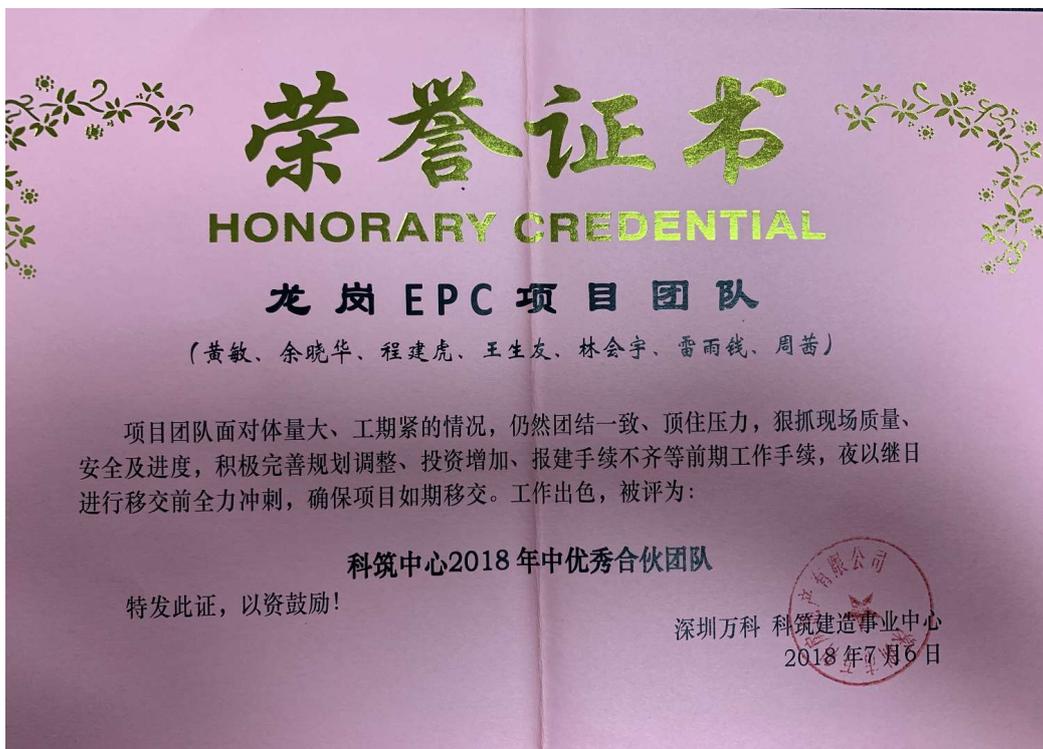
个人荣誉证明

序号	荣誉证书	颁奖单位	获取时间	备注
1	2008 年度深圳市建筑业市级工法	深圳建筑业协会	2008.12	
2	科筑中心 2018 年中优秀合伙团队 (龙岗 EPC 项目-南约地块)	深圳万科 科筑建造事业中心	2018.7	
3	感谢信 (宝龙外国语学校)	龙岗区住房和城乡建设局	2018.9	
4	2019 年度深圳市建筑专业中级专业技术资格第 十评审委员会委员	深圳人社局	2020.6	
5	EPC 业务平台 5 月份优秀团队 (宝山学校)	深圳市万科发展有限公司	2020.6	
6	EPC2020 上半年度优秀团队 (龙华文体项目)	南方区域 BG EPC 城市建设公司	2020.7	
7	2020 年上半年度百大奋斗者榜样	万科南方区域事业集团	2020.7	
8	城建公司 8 月份优秀团队 (三智学校、宝山学校)	深圳市万科城市建设管理 有限公司	2020.9	
9	感谢信 (龙华大道景观提升项目)	深圳市龙华区城市管理和 综合执法局	2021.2	
10	2023 年 二季度质量和安全文明施工量化评估 书 面表扬的通报	深圳市龙华区建筑工务署	2023.7	
11	2024 年 三季度质量和安全文明施工量化评估 书 面表扬的通报	深圳市龙华区建筑工务署	2024.10	
12	入司 9 周年奋斗者	EPC 城市建设公司	2024.11	

2008 年度深圳市建筑业市级工法



科筑中心 2018 年中优秀合伙团队（龙岗 EPC 项目-南约地块）



感谢信（宝龙外国语学校）

深圳市龙岗区住房和建设局

感谢信

万科企业股份有限公司：

2018年9月，龙岗区保障性住房2016年EPC项目宝龙外国语学校顺利交付使用。在该项目建设期间，贵公司以黄敏、余晓华两位同志为代表的项目管理团队认真负责、勇于创新、迎难而上，主动沟通协调解决各类难题，为龙岗区建设了一座高标准、高品质的学校，向区委区政府递交了一份满意的答卷！在此，我局对黄敏、余晓华两位同志及管理团队给予高度的表扬和由衷的感谢！

宝龙外国语学校在建设过程中面临场地紧、工期短、难度大、要求高等重重困难，贵公司项目管理团队能够积极发挥团队凝聚力和個人聪明才智，效果良好，希望贵公司在后续项目建设过程中，戒骄戒躁、持续奋进，发扬万科努力拼搏、善打硬仗的优良传统，为龙岗区的建设事业做出更大的贡献，为贵公司增添更多的光彩。

龙岗区住房和建设局

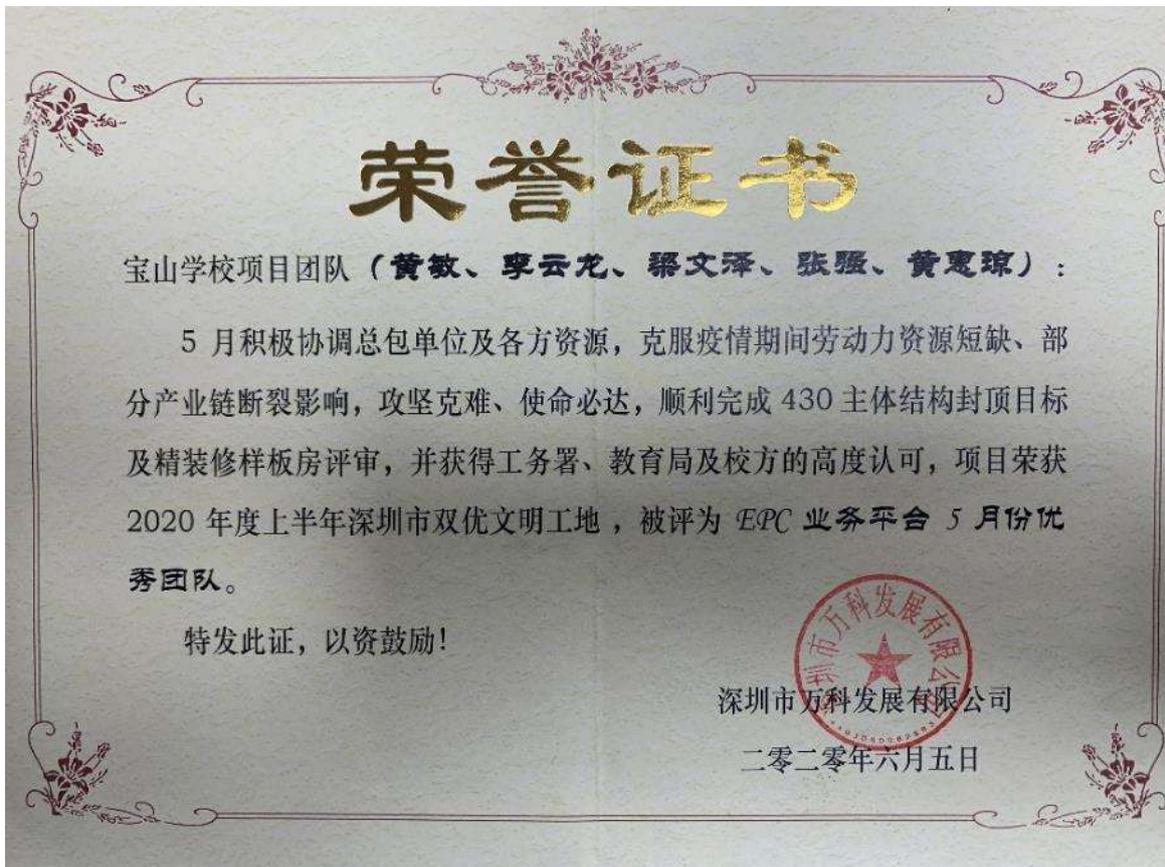
2018年9月5日



2019年度深圳市建筑专业中级专业技术资格第十评审委员会委员



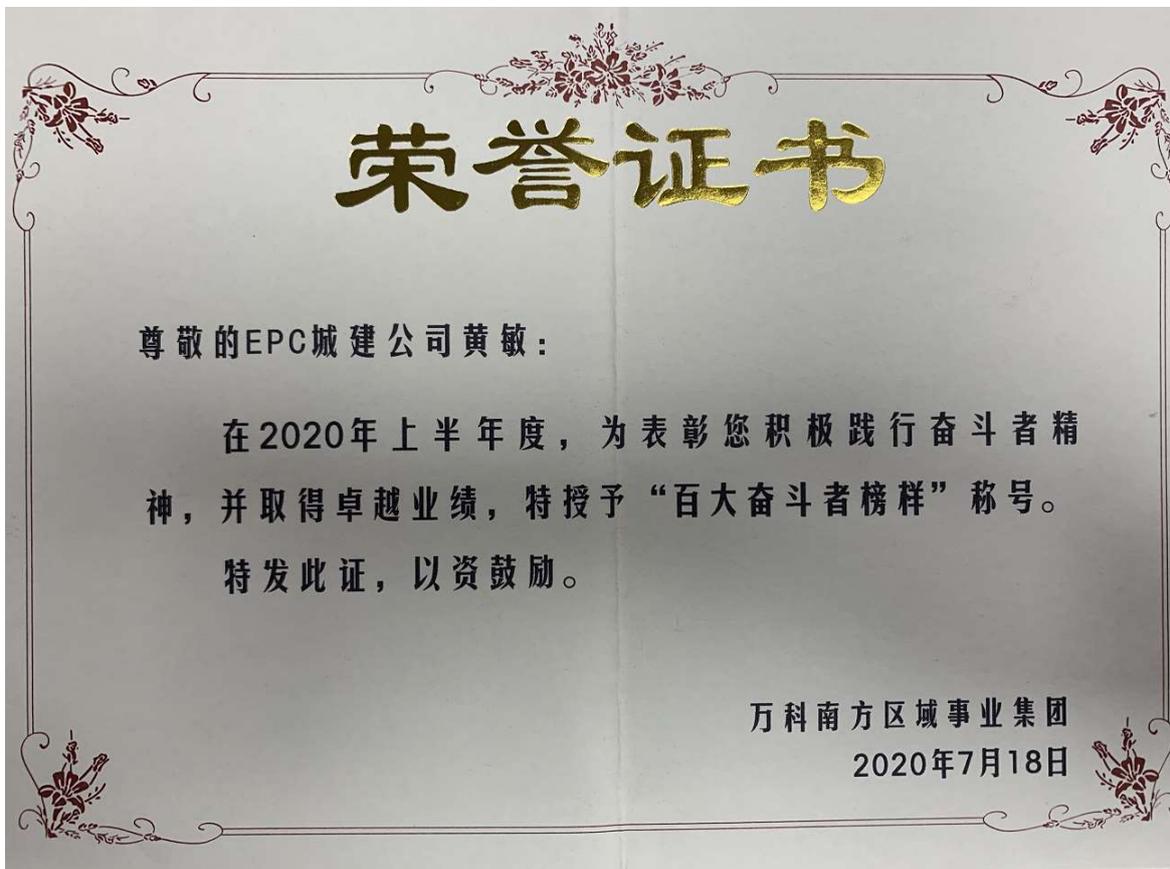
EPC 业务平台 5 月份优秀团队（宝山学校）



EPC2020 上半年度优秀团队（龙华文体项目）



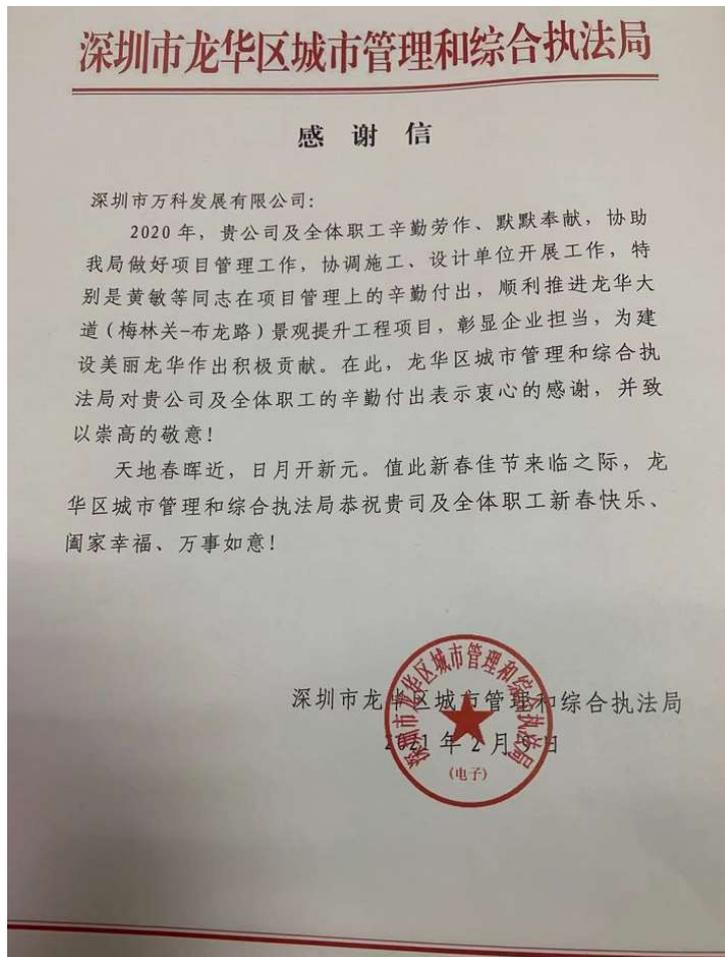
2020 年上半年度百大奋斗者榜样



城建公司 8 月份优秀团队（三智学校、宝山学校）



感谢信（龙华大道景观提升项目）



2023年二季度质量和安全文明施工量化评估书面表扬的通报

深圳市龙华区建筑工务署

深圳市龙华区建筑工务署关于在建项目2023年 二季度质量和安全文明施工量化评估 书面表扬的通报

署各部室、各项目参建单位：

在区委区政府的坚强领导下，区工务署坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，风雨无阻、稳步前行，全力打造教育、文体、医疗、市政道路等民生项目。为提升质量安全管理水平，打造过程安全、成品可靠的精品工程，我署委托专业机构对在建项目开展巡查并量化评估。为表彰先进，现将2023年2季度排名前列的项目参建单位和团队予以书面表扬。

请被表扬的参建单位及项目管理团队珍惜荣誉，再接再厉，继续发挥示范带头作用。请各参建单位以被表扬项目为榜样，见贤思齐、锐意进取、真抓实干，全面提升质量安全管理水平，为特区政府投资建设事业作出更大贡献。

特此通报。



龙华区建筑工务署在建项目2023年2季度质量

书面表扬通报房建类项目

序号	项目名称	施工单位(项目经理)	全过程咨询/监理单位(总监)	代建单位(项目负责人)	排名
1	大浪文化艺术中心	中建三局集团(深圳)有限公司(陈茂响)	深圳市首嘉工程顾问有限公司(曾祥海)	深圳市万科发展有限公司(黄敏)	第一名 1/45

2024年三季度质量和安全文明施工量化评估 书面表扬的通报

深圳市龙华区建筑工务署

深圳市龙华区建筑工务署关于在建项目2024年 三季度质量和安全文明施工量化评估 书面表扬的通报

署各部室、各项目参建单位:

在区委区政府的领导下,区建筑工务署坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,风雨无阻、稳步前行,全力打造教育、文体、医疗、市政道路等民生项目。为提升质量安全管理水平,打造过程安全、成品可靠的精品工程,我署委托专业机构对在建项目开展巡查并量化评估。为表彰先进,现将2024年三季度排名前列的项目参建单位和团队予以书面表扬。

请被表扬的参建单位及项目管理团队珍惜荣誉,再接再厉,继续发挥示范带头作用。请各参建单位以被表扬项目为榜样,见贤思齐、锐意进取、真抓实干,全面提升质量安全管理水平,为特区政府投资建设事业作出更大贡献。

特此通报!



龙华区建筑工务署在建项目2024年三季度质量

书面表扬通报房建类项目

序号	项目名称	施工单位(项目经理)	全过程咨询/ 监理单位(总监)	代建单位(项目 负责人)	排名/ 总数
1	大浪文化艺术中心	中建三局集团(深圳)有限公司/中建三局第一建设工程有限责任公司(刘鑫增)	深圳市首嘉工程顾问有限公司(杜涛)	深圳市万科发展有限公司(黄敏)	第一名 1/36

入司9周年奋斗者



亲爱的筋哥：黄敏

时光留不住年华留得住美好
奋斗的日日夜夜汇成了点点微光
感谢，万科在被你照亮

“9”是智慧的代表
物质与精神的灵性结合，让你变得内敛和低调，你的启迪也将成
为我收藏的箴言

—当年今日—
9岁的万科：确立以城市大众住宅开发为公司主导业务；公司总部
由深圳和平路迁至翠竹北水贝二路万科工业大厦

EPC城市建设公司
2024-11-2

项目管理团队 投标人人员情况一览表

投标人： 深圳市万科城市建设管理有限公司



序号	名称	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的项目
1	项目负责人	黄敏	项目负责人	高级工程师	高级工程师职称，长期从事工程管理、项目管理工作，曾经参与文澜苑保障性住房、深圳市电子技术学校教学楼项目管理工作。进入万科后先后管理万科臻山府项目、龙岗区保障性住房2016年EPC项目、三智学校、民治宝山工业区域城市更新单元规划学校（宝山学校）、大浪体育中心、大浪文体中心、龙华大道（梅林关-布龙路）景观提升工程和富士康周边景观提升工程、中英街深港旅游消费合作区建设项目等项目代建管理工作。拥有全周期开发及代建项目经验，熟悉基建项目开发建设的各个环节，管理经验丰富，具备独立的决策能力和大型基建项目综合管理能力，并且具有较强的组织协调管理能力和危机管理能力，擅长管理团队建设。
2	技术总工	梅忠敏	技术总工	高级工程师	长期从事项目工程管理、项目管理工作，具备大型产业办公类项目管理经验。进入万科后先后参与万科云城项目五、六期土建管理（云城六期一栋建筑高度300米，项目处于深圳宝安国际机场、南头直升机场飞行服务程序保护区之内，且距朱凹山二次监视雷达较近，涉及航空限高报建）、万科滨海置地大厦项目管理，负责智城项目（南山区科技创新中心）管理工作（智城项目最大建筑高度250米，项目处于深圳宝安国际机场、南头直升机场飞行服务程序保护区之内涉及航空限高报建）。专业能力及管理项目能力突出，具有丰富的工程实践经验和项目管理经验。
3	建筑师	骆钢	建筑师	一级注册建筑师	13年建筑工程项目管理工作经验，毕业后曾在设计院参加过光明文化中心等多个深圳地区国际设计投标竞赛和碧桂园深圳宝安凤凰国际智谷等各种类型项目的建筑设计。后进入地产行业，从事过深圳市海境界家园二期综合体、深圳市创新创业无障碍服务中心等重大项目的设计管理和现场配合，进入万科先后负责深汕高级中学、宝安石岩智安居等项目的设计管控工作。对设计流程、项目开发流程、项目管理流程有了充分的认识和实践，能对项目制定合理的时间计划、提前进行风险预判、有效协调和管理项目相关单位，对项目设计管理有较强的理解，最大化的做到资源整合，让项目高效率、高品质的推进。
4	建筑师	陶平	建筑师	高级工程师	13年建筑工程项目管理工作经验，曾经负责及参与的项目有南宁华润商务中心项目、深圳万象天地项目、济南重汽中心项目、深圳万科万科里项目、深圳鸿荣源壹城中心项目；深圳平湖中医院；佳兆业万豪酒店、前海可域酒店、星河吉酒店；佳兆业中央广场、佳兆业金融科技中心、平湖佳兆业广场、星河雅宝双子塔。写字楼、酒店、住宅类项目经验丰富。进入万科先后参与亚太卫星通信大厦项目、微众银行项目、工商银行项目、南山科技创新中心、大浪文体中心、大浪体育馆、罗湖一馆一中心、龙岗院士楼项目、深圳南山中医院、南科大附属医院二期等，善于沟通协调，勇于挑战，擅长对项目机电设计方案、智能化效果的整体把控，有较强组织管理、协调组织各专业及项目优化能力，对给排水、空调、强电、智能化有充足经验，对项目工程管理有较强的理解。
5	土建工程师	陈天平	土建工程师	中级工程师	11年建筑工程项目管理工作经验，曾经负责及参与的项目有深圳地铁汇通大厦项目、深圳汇德大厦项目等。写字楼、住宅类项目经验丰富。进入万科先后参与深圳北站-汇隆商务中心项目、深圳亚太卫星通信运营大厦项目项目等，善于沟通，熟悉施工现场，有较强安全管理、协调组织各专业及项目优化能力。
6	土建工程师	郑文康	土建工程师	中级工程师	9年建筑工程项目管理工作经验，曾经负责及参与的项目有潮州恒大山水域首期二期项目、潮州恒大名都项目、深圳机场卫星厅等项目。公共交通类，住宅类项目经验丰富。进入万科参与深圳龙岗保障房EPC项目，善于沟通，善于对项目的整体把控，有较强组织管理、协调组织各专业及项目优化能力，对精装修有充足经验，对项目工程管理有较深的理解。
7	室内装修管理人员	苏韬	室内装修管理人员	中级工程师	9年建筑工程项目管理工作经验，曾参建的项目有皇庭中心大厦项目、皇庭公馆项目，熟悉超甲级写字楼和旧改项目综合体。入职万科后负责工商银行大厦项目、微众银行大厦项目、大浪文化中心等代建项目，具有良好的沟通管理能力，对室内装修工程等土建工程施工组织及施工管理有丰富的经验。

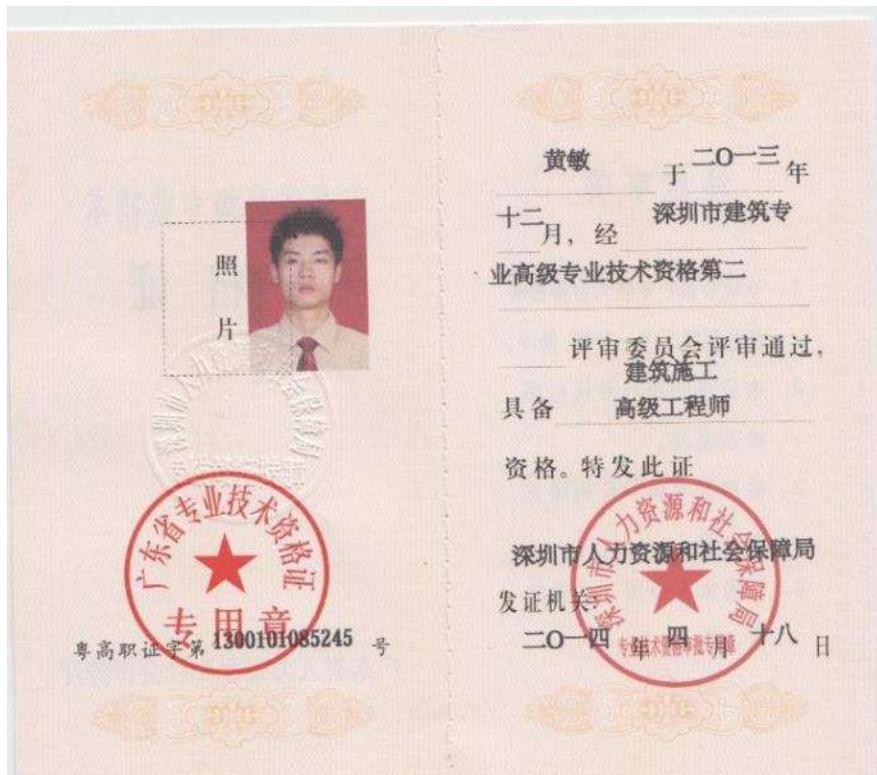
序号	名称	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的项
8	给排水工程师	孟繁博	给排水工程师	中级工程师	13年建筑工程项目管理工作经验。进入万科后担任福田区域中村综合整治项目，曾负责下沙村、田面村、沙嘴村、渔农村、下梅林村、福田福新坊、上梅林村的工程管理工作。华强北派出所、坂田南学校代建等项目。工程管理经验丰富，熟悉各类项目的全流程管理，具备大型代建类项目管理能力。
9	电气工程师	张强	电气工程师	中级工程师	16年建筑工程项目管理工作经验，曾经负责及参与的项目有深圳香江金融中心项目、深圳四海锦园项目、深圳四海云亭项目等。进入万科先后参与万科双语学校、宝山学校项目、龙华大道景观提升、玉龙滨水公园EPC、沙保产业园区等代建项目，善于沟通，善于对项目的整体把控，有较强组织管理、协调组织各专业及项目优化能力，对机电工程有充足经验，对项目工程管理有较强的理解。
10	机电工程师	马东	机电工程师	中级工程师	8年工作经验，从事机电项目管理工作，负责及参与的项目有：深业泰富银盈大厦项目、莲南小学项目、龙华图书馆&博物馆项目、三亚湖光山舍酒店项目、宏发天汇城综合体项目、天誉二期项目、皇庭公馆项目、中森白鹤湖项目等。进入万科后参与南山智城项目（南山区科技创新中心），善于沟通，有较强的专业技术能力及项目优化能力。
11	专职安全管理员	吕书康	专职安全管理员	注册安全工程师	12年建筑工程项目管理工作经验。曾经负责及参与的项目有深圳盐田实验中学项目、深圳盐港医院医技综合楼项目、深圳湾科技生态园一二期项目、华强方特游乐园项目（全国各地游乐园项目）莲塘口岸项目等；学校、医院、办公、公共建筑项目都有经验。进入万科先后参与光明燃气项目、光明拆迁安置保障房、光明科学公园等代建项目，善于沟通，善于对项目的整体安全质量把控，有较强组织管理、协调组织各专业及项目优化能力，对项目工程管理有较强的理解。
12	专职安全管理员	李金洪	专职安全管理员	助理工程师	12年工程管理工作经验，参与管理的项目有中海银海湾（三期）、中山完美金鹰广场、港珠澳大桥珠海口岸、横琴科学城（一期）、中大五院凤凰山病区应急医院、中深科技创新产业园等项目，入职万科后负责坪山区江边学校、沙坑安置区建设代建项目（羊台书苑）等代建项目。熟悉施工政策法规、管理流程，对于项目现场的进度、质量、安全能够整体把控，协调组织能力强，能够维护好内外关系。
13	专职报建员	吴崇德	专职报建员	/	18年工程管理工作经验，先后在施工总包、房地产开发公司工作。参与大运城邦花园、宝安中心图书馆、万科翡丽郡、万科九龙山、龙华有轨电车上盖保障房项目代建、东和花园三期（好日子保障房）、宝山学校项目代建等系列项目的现场管理工作。具有开发及代建项目报建的项目经验，善于沟通，善于对项目的整体把控，有较强组织管理、协调组织各专业及项目优化能力，对项目工程管理有较强的理解。
14	项目秘书	任舒博	项目秘书	/	从事项目资料管理工作多年，负责代建项目行政及档案管理工作，熟悉政府各部门、项目各阶段资料管理流程。业务熟练，经验丰富。
15	土建专业预算工程师	刘一鸣	土建专业预算工程师	中级工程师	5年建设项目成本管理工作经验，曾经负责及参与的项目有中山四季花城、湾中新城、深圳龙华高级中学南校区、微众银行总部大厦等项目。有较强的组织能力与沟通能力，具有专业的造价知识储备及敏锐判断的能力。
16	安装专业预算工程师	陈彦荣	安装专业预算工程师	中级工程师	13年建筑工程项目成本管理工作经验，曾经负责及参与的项目有福州正荣润园项目、深圳海吉星国际物流园项目、深圳坪山中小企业总部基地、坪山创新广场项目、太子广场、坝光文体中心、生物家园等。写字楼、公共建筑、住宅类项目经验丰富。进入万科先后参与龙岗保障房项目、龙岗院士楼项目、宝龙街道南约第二小学新建工程项目、深圳中学龙岗初级中学改扩建工程项目、龙岗街道五联上艺小学新建工程、深圳龙岗区沙湾派出所项目、深圳龙岗区布吉派出所项目、深圳龙岗区反恐应急指挥中心项目等，善于沟通，熟悉全过程成本管控，精通各专业成本信息，了解施工成本管理流程。
17	合约成本工程师	张海兵	合约成本工程师	中级工程师	在万科从事采购管理工作20年，先后负责万科中心、盐田万科壹海城项目、龙岗万科广场等项目采购管理，现负责多个政府代建、EPC项目的采购工作，具备长足的采购工作经验。

项目负责人-黄敏

毕业证



职称证



个人荣誉 (详见项目负责人基本情况)

技术总工-梅忠敏

毕业证

普通高等学校

毕业证书



学生 **梅忠敏** 性别 **男**，一九八六年五月二十五日生，于二〇〇四年九月至二〇〇八年七月在本校 **土木工程** 专业 **四** 年制 **本** 科学学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校名：**青岛理工大学** 校（院）长：**仪晋生**

证书编号：104291200805001466 二〇〇八年七月 日

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

职称证



资格证书

姓名 **梅忠敏**

性别 **男**

出生年月 **1986年05月**

专业 **土木工程**

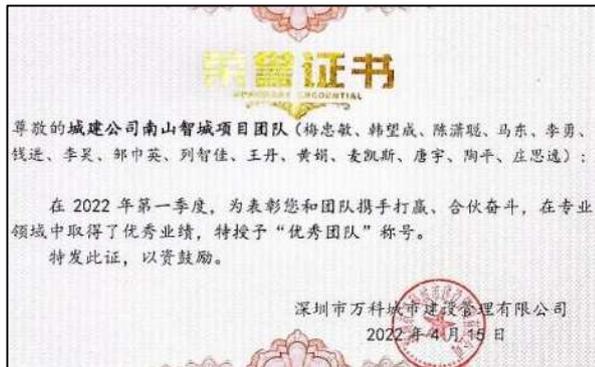
任职资格 **高级工程师**

发证单位 **中国建筑工程总公司**

证书编号：**(2012) 1203263** 2012年12月28日



个人荣誉



建筑师-骆钢

毕业证



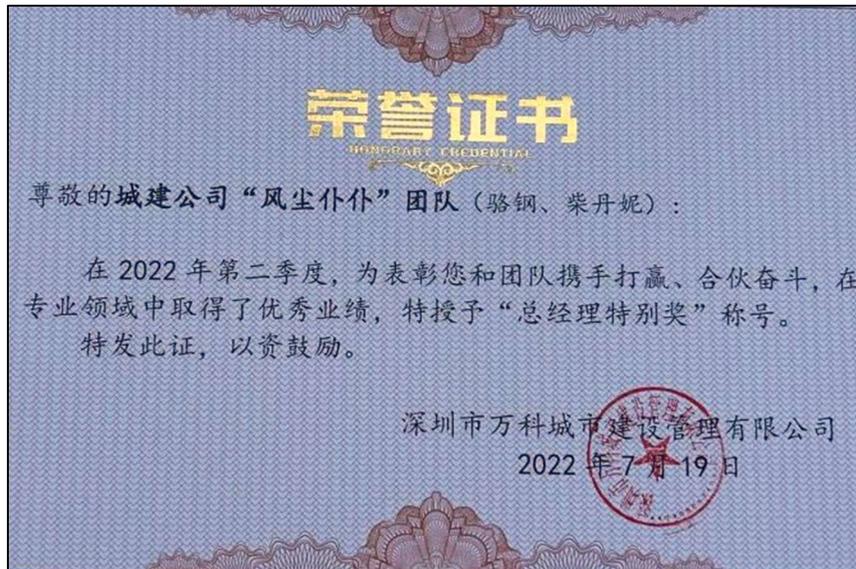
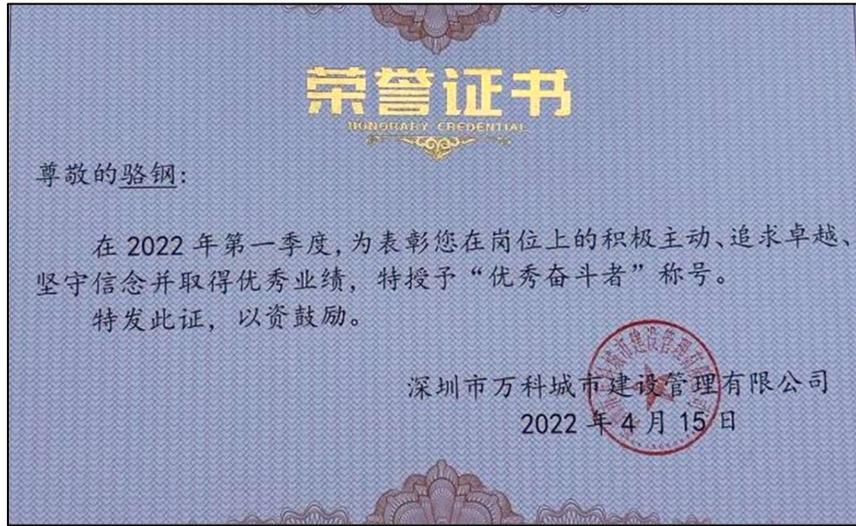
中华人民共和国教育部学历证书查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

一级注册建筑师证



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

个人荣誉



建筑师-陶平

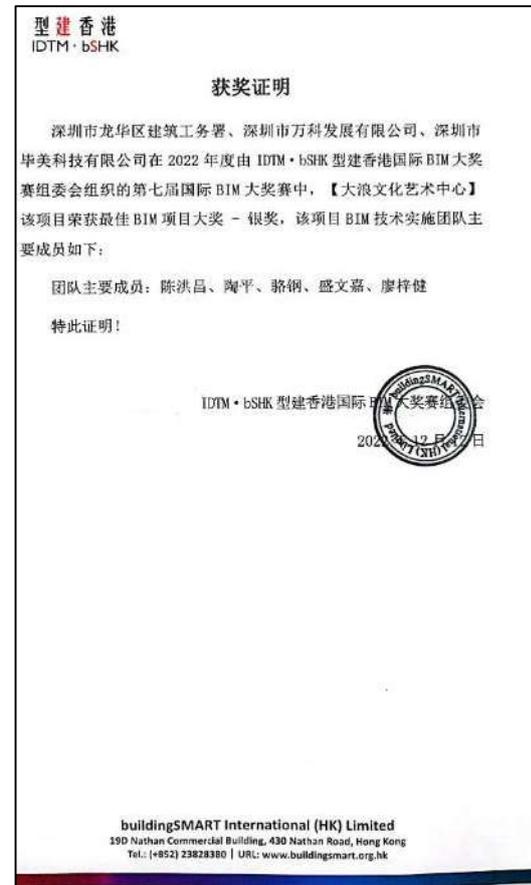
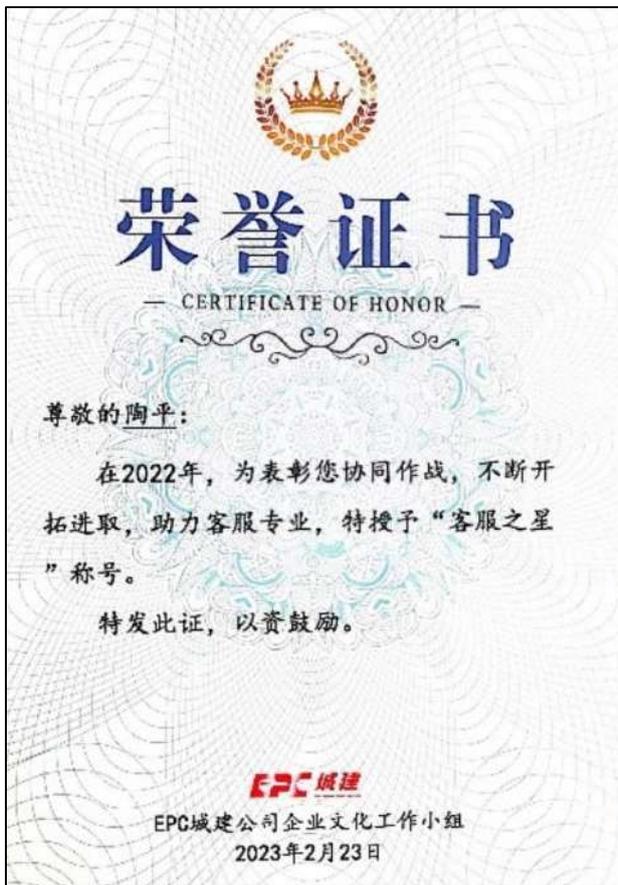
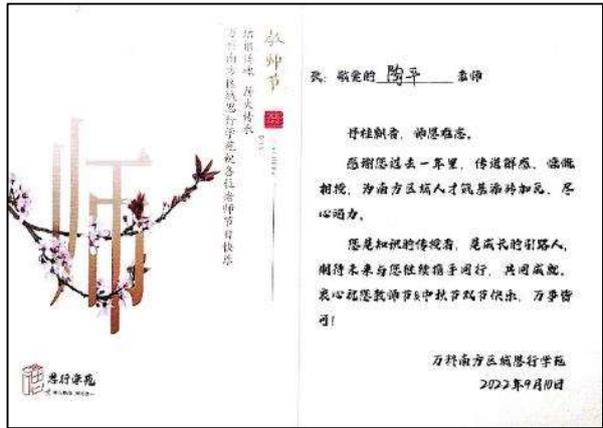
毕业证

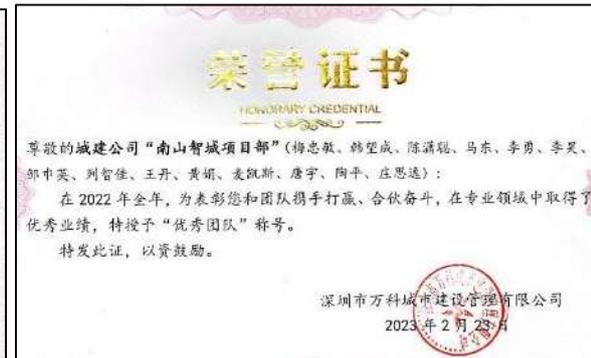
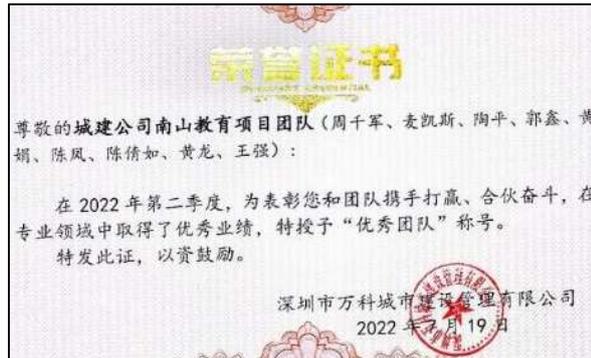
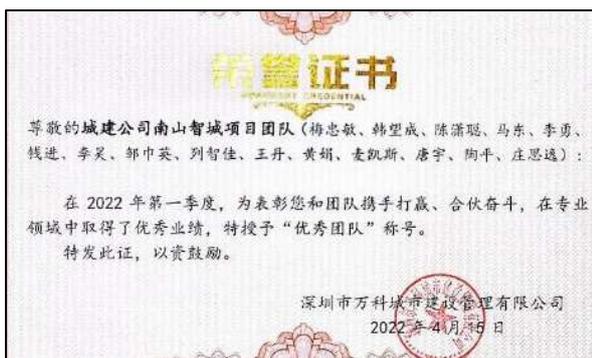


职称证



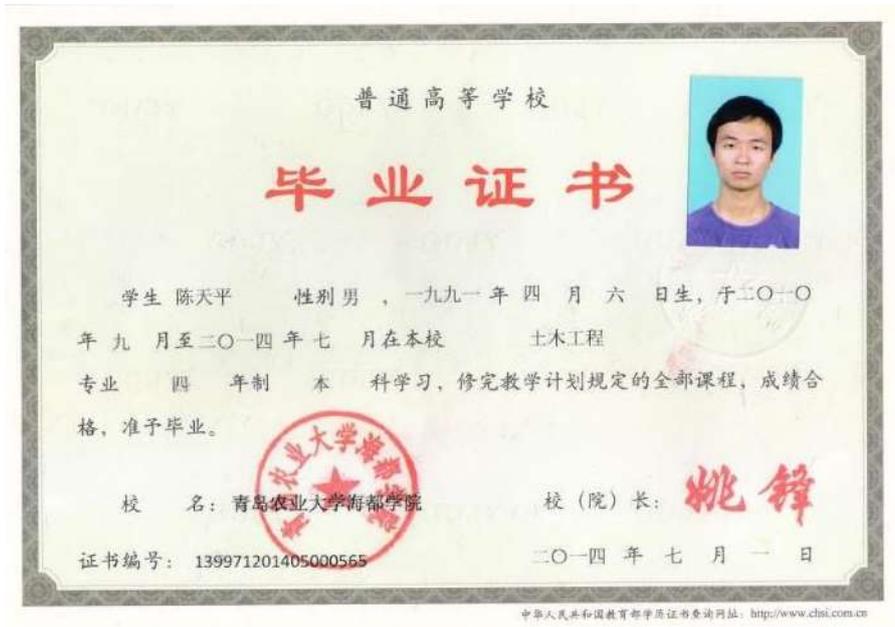
个人荣誉





土建工程师-陈天平

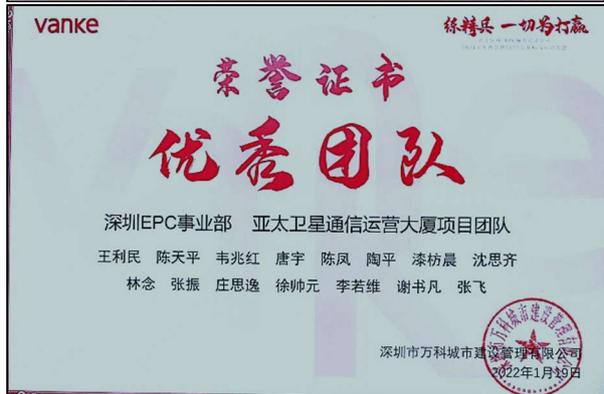
毕业证



职称证



个人荣誉

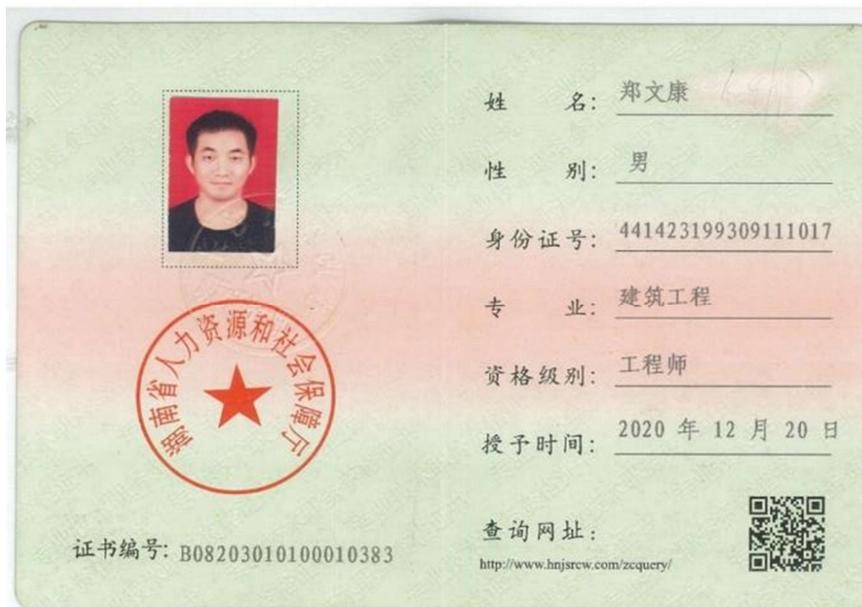


土建工程师-郑文康

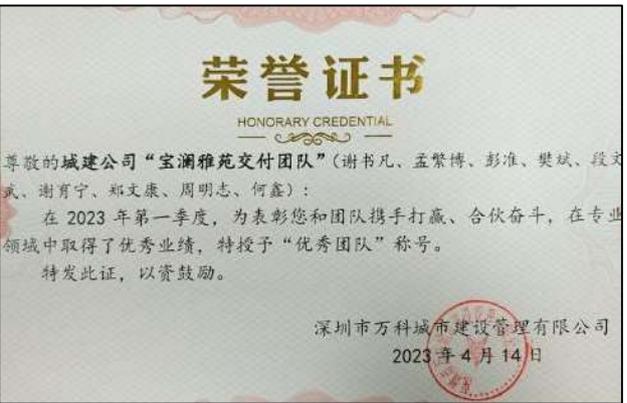
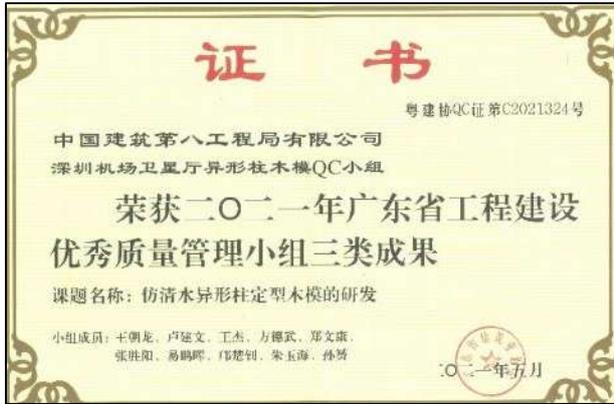
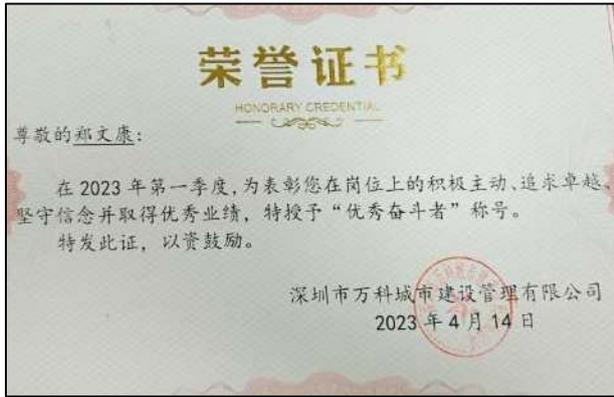
毕业证



职称证



个人荣誉



室内装修管理人员-苏韬

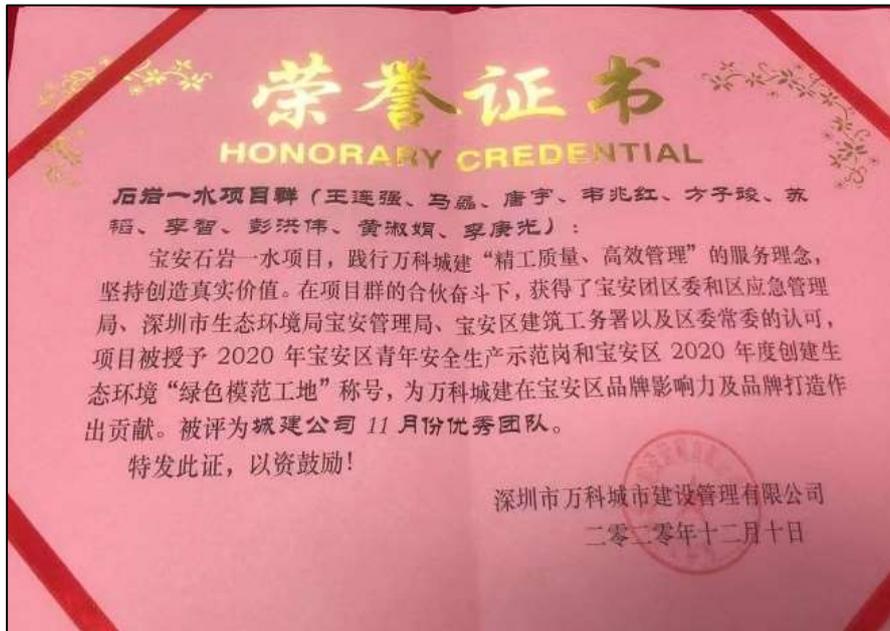
毕业证



职称证



个人荣誉



给排水工程师-孟繁博

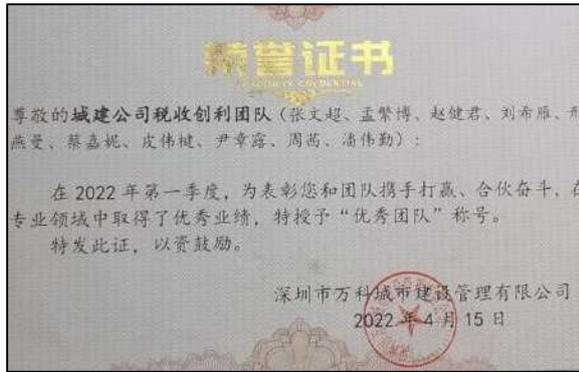
毕业证



职称证

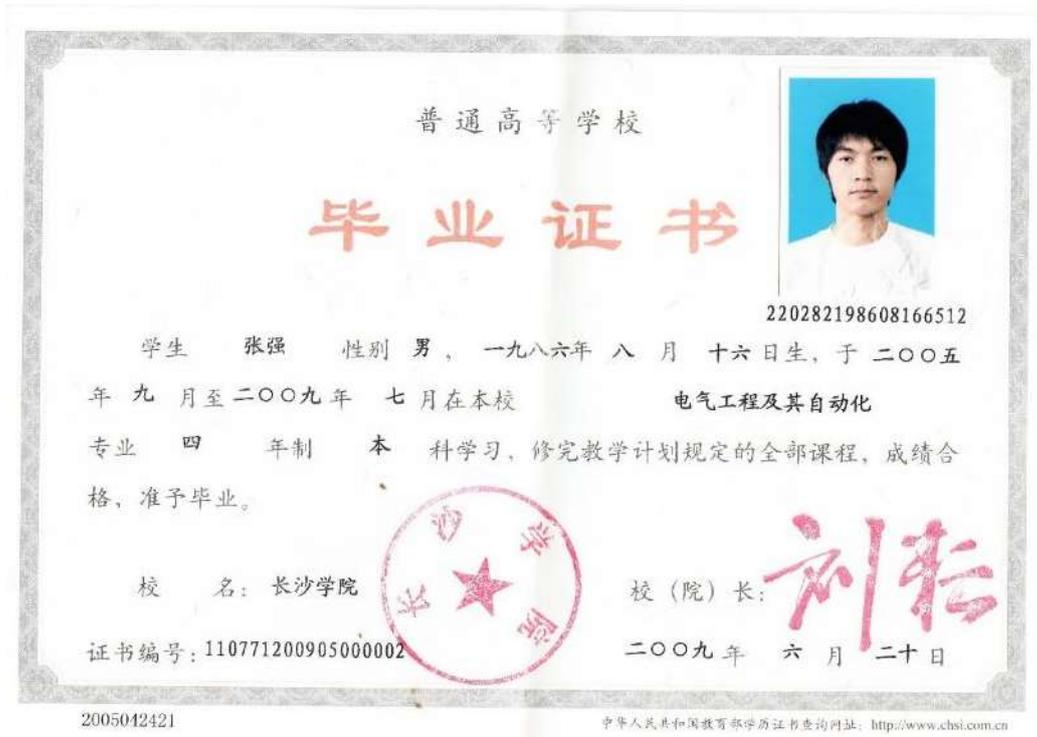


个人荣誉



电气工程师-张强

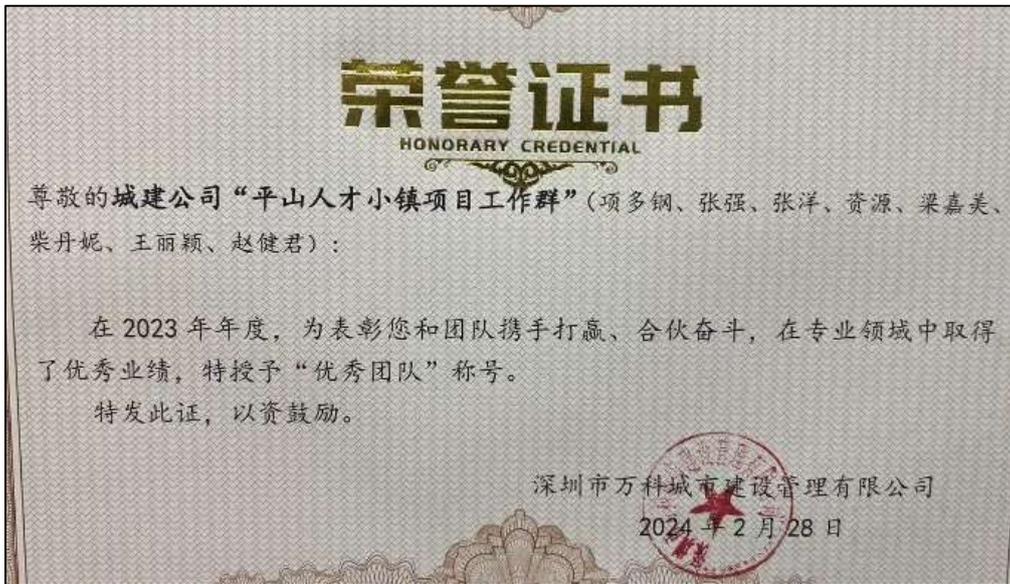
毕业证



职称证



个人荣誉



机电工程师-马东

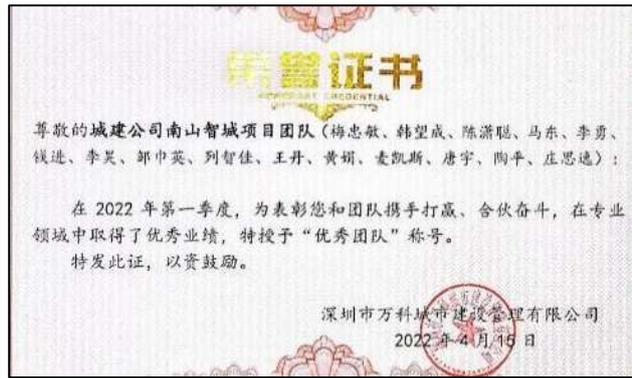
毕业证



职称证



个人荣誉



专职安全管理员-吕书康

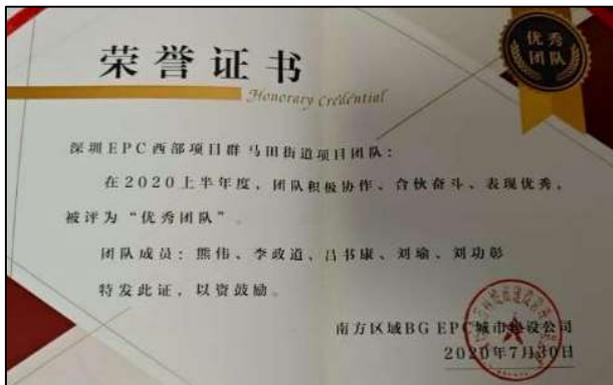
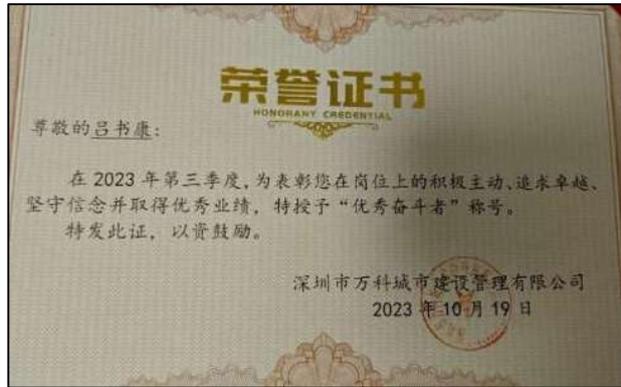
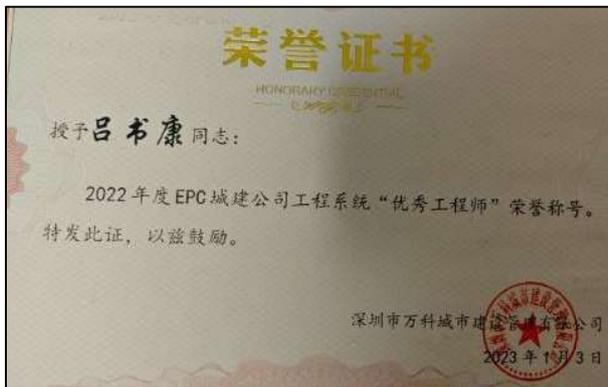
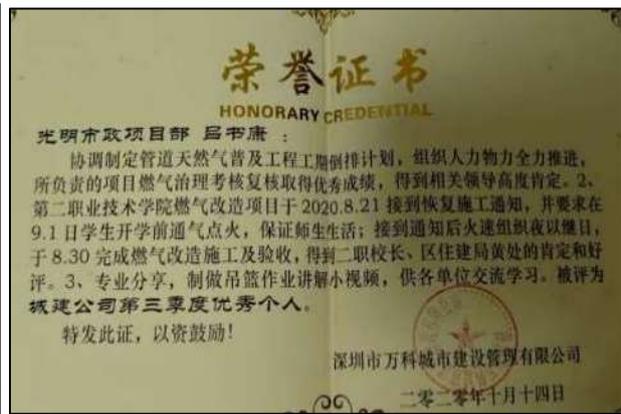
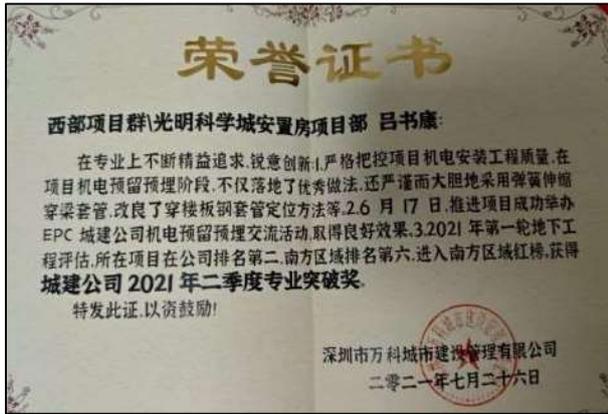
毕业证



职称证



个人荣誉



专职安全管理员-李金洪

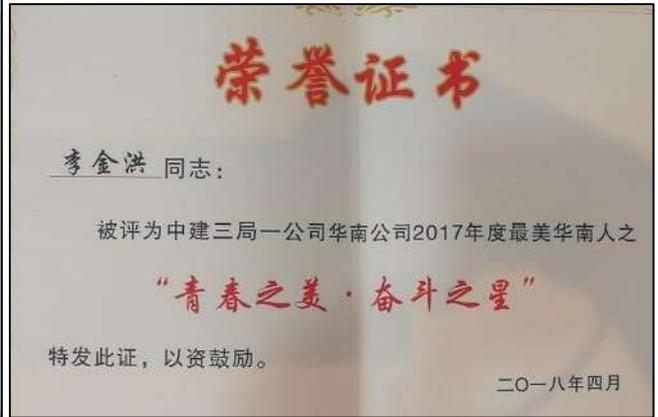
毕业证



职称证



个人荣誉



专职报建员-吴崇德

毕业证



项目秘书-任舒博

毕业证



个人荣誉



土建专业预算工程师-刘一鸣

毕业证



职称证



个人荣誉



安装专业预算工程师-陈彦荣

毕业证



职称证

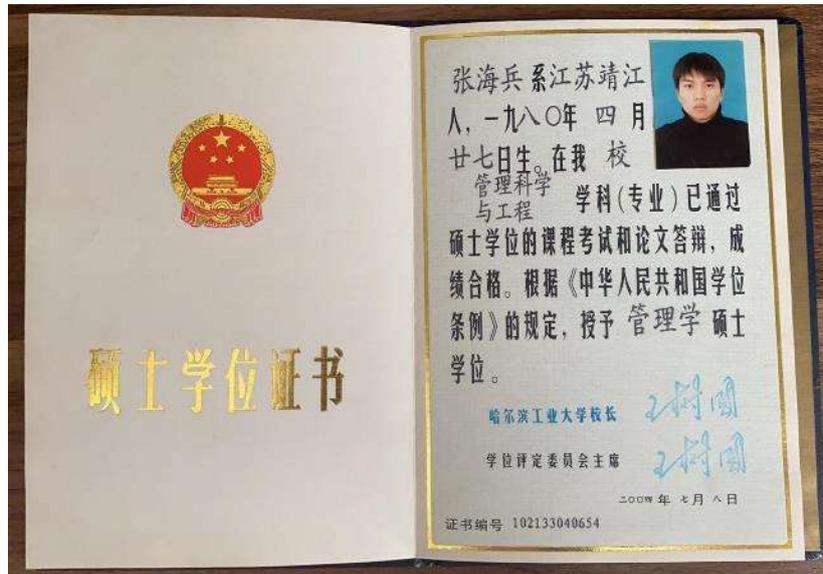


个人荣誉



合约成本工程师-张海兵

毕业证



职称证



个人荣誉



拟派项目组人员的相关业绩表

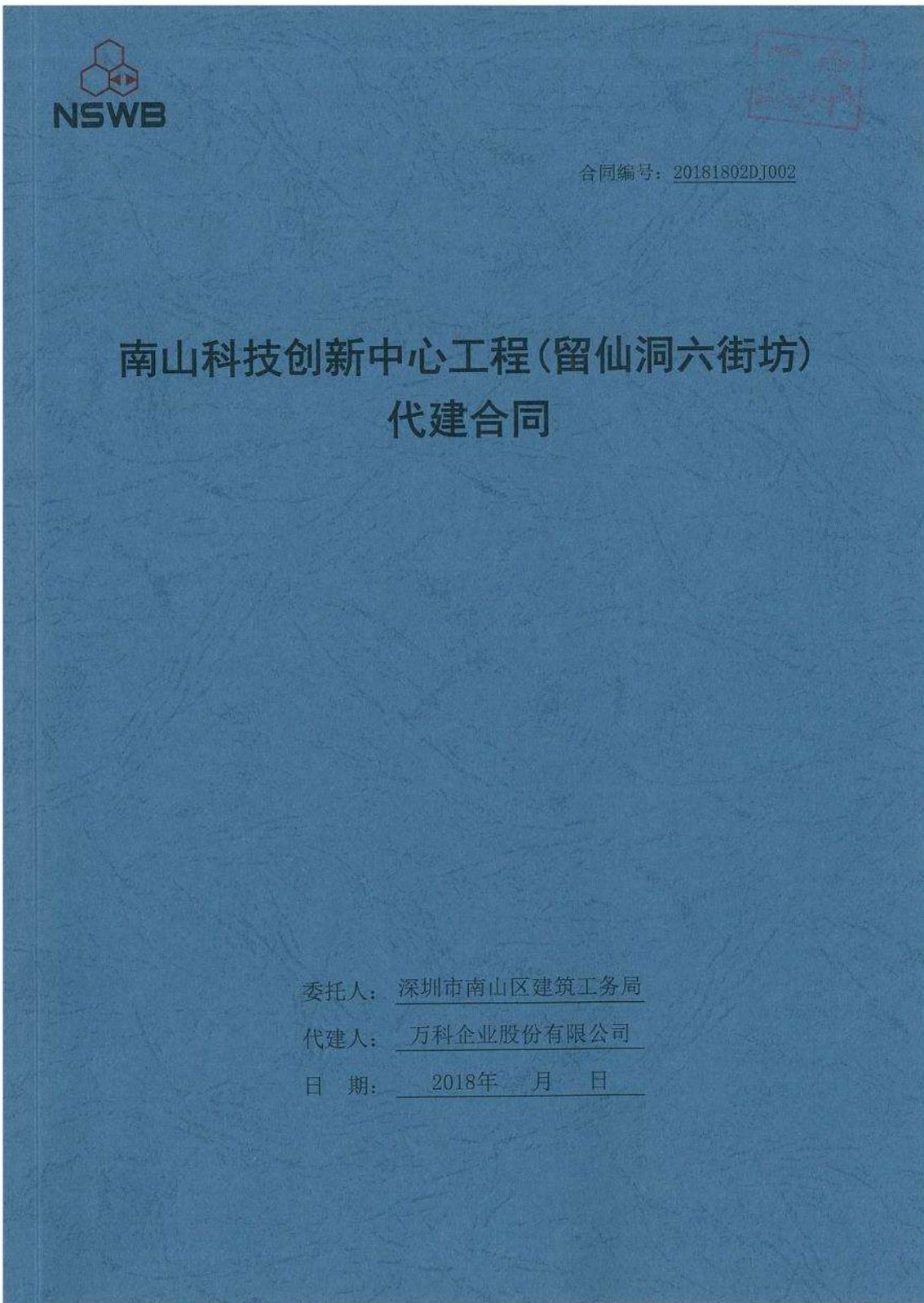
投标人：深圳市万科城市建设管理有限公司

序号	建设单位	项目名称	建设地点	建设规模	开工工日期	合同价格 (万元)	备注
1	深圳市东方欣悦实业有限公司	安托山花园项目(万科臻山府)	深圳市福田区	建筑面积约17.97万㎡	2015.11-2019.5	86119.73	合同附件内容, 详见《项目负责人基本情况》最具代表性的类似项目开发或代建业绩
2	深圳市龙岗区住房和建设局	龙岗区保障性住房2016年EPC项目-南约、宝龙学校项目	深圳市龙岗区	总投资额约24.38亿元 建筑面积约61.65万㎡	2017.7-2023.7	243828.93	
3	深圳市龙华区政府投资项目前期工作办公室 深圳市龙华区建筑工务署	大浪体育中心和大浪文化艺术中心项目	深圳市龙华区	总投资额约19.85亿元 建筑面积约16.7万㎡	2021.11-2025.10	5955	
4	深圳市龙华区政府投资项目前期工作办公室 深圳市龙华区建筑工务署	三智学校及民治宝山工业区城市更新单元规划学校(宝山学校)	深圳市龙华区	总投资额约4.8亿元 建筑面积约12.43万㎡	2019.3-2021.12	1440	
5	盐田区中英街管理局	中英街深港旅游消费合作区建设项目代建	深圳市盐田区	总投资额约7.58亿元 建筑面积约10万㎡	2022.9-2025.12	1900	合同附件内容, 详见《投标人或其全资、控股子公司同类项目业绩》
6	深圳市南山区建筑工务署	南山区中医院建设代建项目	深圳市南山区	总投资额约18.85亿元 建筑面积约17.15万㎡	2021.6-2026.9	4298.9236	
7	深圳市龙岗区建筑工务署	龙岗坂田南学校新建工程	深圳市龙岗区	总投资额约8.8亿元 建筑面积约11万㎡	2022.11-2024.10	2450	
8	深圳市光明区建筑工务署	光明中心区科学公园工程(代建)	深圳市光明区	总投资额约14.97亿元 建筑面积约208.25万㎡	2021.10-2027.6	1683.19	
9	深圳市南山区建筑工务署	南山科技创新中心工程(留仙洞六街坊)	深圳市南山区	总投资额约103.39亿元 建筑面积约105.7万㎡	2018.11-2025.11	15920	详见本表格后附件
10	深圳市土地投资开发中心	深汕高级中学	深汕特别合作区 赤石镇	总投资额约7.69亿元 建筑面积约11万㎡	2018.11-2025.12	76925.043946	详见本表格后附件
11	深圳市宝安区城市更新和土地整备局 深圳市宝安区建筑工务署	宝安“一水”、石清大道等项目拆迁安置房建设项目	深圳市宝安区	总投资额约9.62亿元 建筑面积约11.52万㎡	2019.10-2022.6	2657	详见本表格后附件
12	亚太卫星宽带通信(深圳)有限公司	亚太卫星通信运营大厦项目	深圳市宝安区	总投资额约10.3亿元 建筑面积约10.82万㎡	2018.11-2020.11	3500	详见本表格后附件
13	深圳前海微众银行股份有限公司	微众银行前海总部大厦项目	深圳市南山区	总投资额约14亿元 建筑面积约11万㎡	2018.11-2021.1	6986	详见本表格后附件
14	深圳市罗湖区建筑工务署	罗湖区“一馆一中心”项目	深圳市罗湖区	总投资额约10.2亿元 建筑面积约10.82万㎡	2018.8-2022.3	948	详见本表格后附件
15	深圳市南山区建筑工务署	西丽医院改扩建工程代建	深圳市南山区	总投资额约8亿元 建筑面积约18.19万㎡	2020.11-2025.12	2182.5	详见本表格后附件
16	深圳市公安局福田分局	华强北派出所营房建设项目	深圳市福田区	总投资额约2.34亿元 建筑面积约1.8万㎡	2018.5-2020.12	568	详见本表格后附件
17	深圳市龙华区城市管理和综合执法局	玉龙滨水城市公园、龙华大道(梅林关-布龙路)景观提升工程和富士康周边景观提升工程-EPC工程总承包	深圳市龙华区	总投资额约4.43亿元 建筑面积约291.9万㎡	2021.4-2027.5	37106.93	详见本表格后附件
18	深圳市光明区住房和建设局	光明科学城拆迁安置房项目	深圳市光明区	总投资额约13.13亿元 建筑面积约23.4万㎡	2019.10-2022.10	1044	详见本表格后附件
19	深圳市南山区建筑工务署	沙坑拆迁安置区建设代建项目	深圳市南山区	总投资额约25.3亿元 建筑面积约30.55万㎡	2019.11-2025.9	2985	详见本表格后附件
20	深圳市龙华区政府投资项目前期工作办公室 深圳市龙华区建筑工务署	东和花园三期(好日子保障性住房)(一期)项目	深圳市龙华区	总投资额约5.9亿元 建筑面积约10.5万㎡	2019.7-2023.5	1770	详见本表格后附件
21	深圳市龙华区政府投资项目前期工作办公室 深圳市龙华区建筑工务署	有轨电车上盖保障房项目	深圳市龙华区	总投资额约5.5亿元 建筑面积约11.7万㎡	2018.10-2020.12	1650	详见本表格后附件
22	深圳市公安局龙岗分局	龙岗区沙湾派出所项目、布吉派出所项目及反恐应急指挥中心项目	深圳市龙岗区	总投资额约5.73亿元 建筑面积约8.2万㎡	2021.3-2023.11	693.29	详见本表格后附件

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)。

南山科技创新中心工程（留仙洞六街坊）

合同关键页



建设项目代建合同协议书

项目名称：南山科技创新中心工程(留仙洞六街坊)

项目委托人：深圳市南山区建筑工务局

项目代建人：万科企业股份有限公司

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

一、项目概况

1. 项目名称：南山科技创新中心工程(留仙洞六街坊)

2. 项目总投资：暂定 800000 万元

3. 建设地点：深圳市南山区

4. 建设规模：暂定 800000 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：

本项目位于南山区，南山科技创新中心工程，用地约 12.14 万平方米(含南侧防护绿地)，北侧为万科云城，西北侧为中兴通讯人才公寓，东侧为南湾工业区。《可研报告》提出拟建总建筑面积 988642 平方米，计容建筑面积 785200 平方米，地下建筑面积 203442 平方米建设内容包括：产业研发用房、科研万果展示体验平台、科研实验室、配套用房等。最终用地和建设规模以规划国土部门批准的许可文件为准。

6. 建设内容：南山科技创新中心工程(留仙洞六街坊)的全过程代建，代建服务内容：代建人根据委托人提出的南山科技创新中心工程(留仙洞六街坊)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、设计管理、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；
- (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）、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，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（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，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的建设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承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等均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、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）：人民币壹亿伍仟玖佰贰拾万元整（小写）¥：15920万元。

结算时代建管理费根据代建范围和-content，按代建人代建完成的工程结算总价款（不含代建费）乘以代建人所报代建管理费费率（1.99%）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。同

一次序文件有多份不同文件的，以后签署的为准。

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。

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

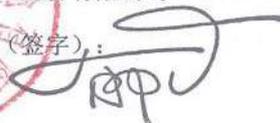
法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区前海路爱心大厦 13 楼

邮编：518000

电话：0755-26665062

代建人：（签章）方科企业股份有限公司

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

邮编：518000

电话：0755-22186000

本合同签于 2018 年 1 月 日



总建筑面积及建筑高度证明文件

深圳市南山区发展和改革局文件

深南发改批（2021）210号

南山区发展和改革局关于南山科技创新中心（六街坊）项目概算的批复

区建筑工务署：

你单位报来南山科技创新中心（六街坊）项目概算评审资料收悉。经区政府投资项目评审中心审核，核定该项目概算总投资1033854万元。现批复如下：

一、工程概况

南山科技创新中心（六街坊）项目（国家编码：2016-440305-48-01-700338）于2016年9月立项（深南发改批（2019）90号），预计建设起止时间为：2018年10月-2023年6月。项目位于深圳市南山区留仙洞总部基地，北邻仙文北路，西

接创科路,南邻茶光路,东侧同发南路,用地面积 117910.2 平方米,总建筑面积 1057043.47 平方米,其中:地下二层(局部地下三层),建筑面积 216433.25 平方米,地下一层为商业、研发用房、公共通道、设备房及车库,地下二层及以下为车库、设备用房和人防;地上由 7 栋塔楼(1 栋 50 米大板、5 栋超高层研发用房、1 栋超高层保障房)组成,建筑面积共计 840610.22 平方米,功能用房为研发、保障房、商业等。

(一) 建设内容

地下室及地上 7 栋塔楼(含对应裙楼、大板区、连廊)的基础土方(基坑支护、桩基、土石方及绿化迁移)、土建(钢筋混凝土、钢结构、砌体、门窗、防水、装修、外墙涂料及幕墙)、机电安装、室外景观、标识及配套工程。

1、地下室:塔楼部分采用人工挖孔灌注桩、旋挖灌注桩桩基,裙房及纯地下室部分采用独立基础;框架剪力墙结构,局部为钢结构,地下二层(局部地下三层),建筑面积为 216433.25 平方米,其中人防位于地下二、三层,面积为 83750.83 平方米,负一层层高 7.4 米,负二层层高 3.85 米,负三层层高 4.55 米,功能为车库、商业及人防;装修面积为 14812.68 平方米,包括电梯厅、公共卫生间、商业公共部分等装修;

2、1 号楼:由 3 个单元组成,建筑面积为 169100.77 平方米,其中 1、2 单元地上 42 层,建筑总高度 209.3 米,3 单元地上 9 层,建筑物总高度 42.45 米,主要由研发用房及配套功能房

米，主要由研发用房及配套功能房组成；主体采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及轻质隔墙。装修总面积为 11769.07 平方米，包括为大堂、电梯厅、公共走道、公共卫生间部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙；

6、5 号楼：由 2 个单元组成，建筑面积为 103161.59 平方米，1 单元地上 42 层，建筑物总高度 209 米，2 单元地上 4 层，建筑物总高度 18.2 米，主要由研发用房及配套功能房组成；主体采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及轻质隔墙。装修总面积为 13448.79 平方米，包括大堂、电梯厅、公共走道、公共卫生间部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙；

7、6 号楼：建筑面积为 64877.03 平方米，地上 32 层，建筑物总高度 164.4 米，主体采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及轻质隔墙，主要由研发用房及配套功能房组成；装修总面积为 7278.87 平方米，包括大堂、电梯厅、公共走道、公共卫生间部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙；

8、7 号楼：地上 39 层，建筑面积为 92077.06 平方米，建筑高度 208 米，主要由研发用房及配套功能房组成；主体采用框架剪力墙结构、钢结构及钢结构楼承板，加气混凝土砌块及轻质隔墙。装修面积为 17440.91 平方米，包括大堂、电梯厅、公共卫生间公共走道等部分装修；外立面为玻璃幕墙、铝板幕墙；

9、二、三期连廊：由一标段和二标段的连廊共同组成，建

验室），1号屋顶设备用冷热源（地下一层实验室）。商铺、产业用房户内空调系统安装至风机盘管，机械通风系统仅安装竖向立管，末端风管、散流器、百叶风口等设备未安装；数据机房空调系统仅安装竖向立管，空调主机、末端设备等均未安装；其余区域空调系统、机械通风系统均安装到位。

（5）消防：包括消防栓、自动喷淋、火灾自动报警及联动、电气火灾监控、消防设备电源监控、防火门监控、余压监控、气体灭火、防排烟等系统。商铺、产业用房、保障房及配套用房等全部区域消防均安装到位。

（6）电梯：包括客梯、消防梯、自动扶梯等。

（7）燃气：包括燃气管道、调压箱等，燃气管道安装至各栋接驳点，接驳点至用气点管道未安装。

（8）人防：包括地下室人防区域的电气、给排水、通风工程。

（9）其他：10千伏外线工程、擦窗机、抗震支架工程。

5、室外及其他工程

包括室外景观、绿化、标识工程。景观工程路面面层采用PC砖、仿石瓷砖、烧面芝麻白花岗岩、光面山西黑花岗岩、黄锈石花岗岩、石英石、深碳高耐竹木等。

二、审核结果

该工程报送总概算为1068742.83万元（含基坑支护、桩基及大型土石方工程），审核后概算总投资为1033854万元。其中

建安工程费 910253 万元，工程建设其他费 73190 万元，预备费 29503 万元，代建单位管理费 20158 万元，国际招标补偿费 600 万元，疫情防控费用 150 万元。

三、项目要求

1、在项目实施过程中，请你单位根据《深圳经济特区政府投资项目管理条例》的要求，控制好项目总投资。

2、请你单位严格各项管理制度，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实确保安全生产，防止各类安全生产事故的发生。

3、该项目已纳入区政府投资项目计划，请将项目的基本信息和进度情况，及时、准确地填入“南山区政府投资项目在线审批监管平台”。

4、请按规定做好项目固定数据入库纳统工作。

此复。

附件：南山科技创新中心（六街坊）项目概算表



抄报：小宁同志。

抄送：财政局，住建局，审计局，科创局、工信局、国资局。

南山区发展和改革局

2021年7月12日印发

正本

合同编号：SSGJZX-018-2021

深圳市土地投资开发中心
合同协议书

项目名称：深汕高级中学

合同名称：深汕高级中学设计采购施工总承包（EPC）合同

承包方：深圳市万科发展有限公司//深圳市建筑设计研究总院
有限公司//中建二局第三建筑工程有限公司

日期：二〇二一年一月

合同协议书

发包人（全称）：深圳市土地投资开发中心

承包人（全称）：深圳市万科发展有限公司//深圳市建筑设计研究总院有限公司//中建二局第三建筑工程有限公司

项目总负责人姓名：严章猛 资格等级：一级注册建造师 证书号码：00201945

项目经理姓名：韩永明 资格等级：一级注册建造师 证书号码：京 111060807015

项目设计负责人姓名：肖松 资格等级：一级注册建筑师 证书号码：134411160

本工程于2020年10月16日公开招标，确定由深圳市万科发展有限公司//深圳市建筑设计研究总院有限公司//中建二局第三建筑工程有限公司 承包人承建。

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商一致，订立本协议。

一、工程概况

工程名称：深汕高级中学设计采购施工总承包（EPC）

工程地点：深汕特别合作区赤石镇

工程内容：施工内容：主体结构工程（不含钢结构工程）、屋面工程、装修装饰工程、通风空调（不含洁净空调）、给排水、电气工程、消防设施工程、燃气工程、室外工程、地基基础工程、基坑支护工程、绿化工程、土石方工程、变配电工程、智能化工程、幕墙工程、钢结构工程。

设计内容：包含的除建筑初设外的其他专业初步设计（含概算编制）、施工图设计、竣工图编制；包含但不限于以下专业：1. 规划 2. 总图 3. 建筑（不含初步设计） 4. 结构 5. 电气 6. 给排水 7. 通风与空调 8. 装饰 9. 建筑智能化 10. 消防 11. 景观园林 12. 绿色建筑 13. 燃气 14. 电梯 15. 钢结构 16. 幕墙 17. 室外及配套工程 18. 人防工程 19. 基坑支护 20. 地基处理 21. 用水节水 22. BIM设计 23. 泛光照明 24. 标识系统 25. 建设用地范围外的管线接入 26. 海绵城市设计 27. 园区内道路设计 28. 河道设计 29. 造价文件（概算编制）等；

结构形式：/

层/幢： /

建筑面积： 110000 m² 平方米；

工程立项批准文号： 深发改[2020]155号（可行性研究报告）

资金来源： 政府投资

二、工程承包范围

施工内容：主体结构工程（不含钢结构工程）、屋面工程、装修装饰工程、通风空调（不含洁净空调）、给排水、电气工程、消防设施工程、燃气工程、室外工程、地基基础工程、基坑支护工程、绿化工程、土石方工程、变配电工程、智能化工程、幕墙工程、钢结构工程。

设计内容：包含的除建筑初设外的其他专业初步设计（含概算编制）、施工图设计、竣工图编制；包含但不限于以下专业：1. 规划 2. 总图 3. 建筑（不含初步设计） 4. 结构 5. 电气 6. 给排水 7. 通风与空调 8. 装饰 9. 建筑智能化 10. 消防 11. 景观园林 12. 绿色建筑 13. 燃气 14. 电梯 15. 钢结构 16. 幕墙 17. 室外及配套工程 18. 人防工程 19. 基坑支护 20. 地基处理 21. 用水节水 22. BIM 设计 23. 泛光照明 24. 标识系统 25. 建设用地范围外的管线接入 26. 海绵城市设计 27. 园区内道路设计 28. 河道设计 29. 造价文件（概算编制）等；

三、合同工期

开工日期： 2020年11月20日（招标文件原计划开工日期；以监理人签发的开工令日期为准）

竣工日期： 2022年5月30日

合同工期总日历天数： 557天

四、工程质量标准

工程质量标准： 合格（符合工务署标准）

工务署标准（对于承包范围内的专业承包工程或分部分项工程或重点工艺，如若招标人已公开发布工务署“技术标准、图集、工艺指引”等，须按此组织实施并进行验收方为合格工程）

工程质量目标：

省级质量奖项： 广东省建设工程优质奖；

省级设计奖项： 广东省优秀工程勘察设计奖；

省级安全文明施工奖项：广东省房屋市政工程安全生产文明施工工地或广东省建筑业绿色施工示范工程；
国家级质量奖项：争创中国建设工程鲁班奖或国家优质工程奖；
国家级设计奖项：争创国家优秀工程勘察设计奖；
国家级安全文明奖项：争创中国建筑业协会的国家 AAA 级安全文明标准化工地或中国建筑业协会的全国建筑业绿色建造暨绿色施工示范工程。

五、合同价款及支付方式

人民币（大写）：柒亿陆仟玖佰贰拾伍万零肆佰叁拾玖元肆角陆分（¥769250439.46 元）；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）壹仟肆佰万伍仟捌佰贰拾玖元捌角肆分（¥14005829.84 元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）零（¥0 元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）贰仟捌佰零壹万壹仟伍佰元（¥28011500 元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）柒仟万元（¥70000000 元）；

（5）奖励金：

人民币（大写）壹仟壹佰万元（¥11000000 元）。

（6）设计费：

人民币（大写）壹仟零捌拾壹万零捌佰元（¥10810800 元）。

最终结算价格以《深圳市财政投资评审中心评审报告》的评审结论或发包人指定的第三方机构的审定（审核）结论为准。

支付方式

1、设计费支付约定

设计费支付进度及比例，基本酬金占设计费的90%，绩效酬金占有设计费的10%。

基本酬金的支付

服务费名称	服务阶段	支付时间	占基本酬金的比例(%)
基本酬金	初步设计	完成初步设计、基坑支护工程、桩基础工程施工图设计。	20
	概算编制	初步设计概算成果取得政府相关部门审查同意批文	10
	施工图设计	施工图设计阶段的工作完成并经发 包人确认。	40
	工程竣工验收	工程竣工验收合格，完成竣工图编 制。	20
	总计		90

绩效酬金的支付

服务费名称	履约考核阶段	占绩效酬金的比例(%)
绩效酬金	初步设计阶段完成，发包人评价之后	20
	施工图设计阶段完成，发包人评价之后	30
	施工阶段配合完成，发包人评价之后	40
	总计	90

设计院履约评价，发包人按照《深圳市建筑工务署合同履行评价管理办法》《深圳市建筑工务署设计合同履行评价实施细则》的规定对承包人履约情况分阶段进行评价，履约评价结果分优秀、良好、中等、合格、不合格五档，对应的绩效酬金支付比例分别为100%、100%、80%、60%、0%。

最终设计费以市财政投资评审中心出具的《深圳市财政投资评审中心评审报告》的评

审结论或发包人指定的具有法定资质的第三方专业机构出具的审定(审核)结论作为最终的设计费结算金额和支付依据。

2、预付款的支付

本工程开工预付款为合同价(不含暂列金额和奖励金)的 15 %即 10323 万元(人民币)。在本合同协议书生效后,承包人应按照合同约定提交与预付款等额的开工预付款担保;在监理人签发开工预付款证书并报发包人后 14 天内,办理支付手续并提交给相关付款部门。

开工预付款在期中支付证书的累计金额达到合同价的 35%(不含预付款)之后,开始按工程进度以固定比例(即每完成合同价的 1%,扣回开工预付款的 2%)分期从各月的期中支付证书中扣回,全部金额在期中支付证书的累计金额达到合同价的 85%时扣完。

工程进度款的支付

进度款的支付需依据监理人签发的期中支付证书办理支付手续并提交相关付款部门,累计月支付金额达到合同价(不含暂列金额和奖励金)85%时暂停支付。工程竣工验收后,且承包人按照合同要求提供竣工结算资料后,付至合同价(不含暂列金额和奖励金)的 90%。

经发包人确认的工程变更实施后的支付比例为 70 %。

工程竣工结算后,支付到审定工程结算总额的 97%,留下 3%的保修金。

保修金的退还

质量保修金待在工程质量验收满二年后第 14 天内且无任何质量问题时,在经监理人核证的最后支付证书中退还给承包人。

3、工程结算原则

合同承包内容包括工程设计、建安工程。采用固定单价、固定总价两种计价方式。

编号	承包内容	计价方式	结算原则
1	设计费	固定总价包干	总价包干, 结算不予调整
2	建安费		
2.1	分项工程固定单价	全费用单价包干	按实结算
2.2	固定总价	总价包干	合同价+变更+调差
2.3	通用措施费	按项包干	按项包干, 结算不予调整
2.4	安全文明施工措施费	按项包干	按项包干, 结算不予调整
2.5	专业工程暂估价	按实结算	经发包人确认专项工程设计, 按实结算; 若后续未施工, 结算时扣除该项费用。

3	暂列金额	按实结算	发包人确认项目，按实结算。若后续未发生， 结算时扣除该项费用。
4	奖金	按实结算	发包人确认奖项，按合同约定条款结算。

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. 专用合同条款（含招标文件及其补遗书中与此有关的部分，如果有）；
6. 通用合同条款；
7. 技术标准和规范（含招标文件及其补遗书中与此有关的部分，如果有）；
8. 图纸（含招标文件及其补遗书中与此有关的部分，如果有）；
9. 标价的工程量清单；
10. 工程质量保修书（详见附件 4）；
11. 双方认为应作为合同构成的其它文件。

七、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《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，按照合同约定进行设计、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 18 份，正本 3 份，发包人 2 份，承包人 1 份，副本 15 份，发包人 7 份，承包人 8 份。

十、合同生效

合同订立时间：2021年4月9日

合同订立地点：深圳市福田区新闻路69号山水大厦2楼

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。



发 包 人：(公章) 深圳市土地投资开发中心

承 包 人：(公章) 深圳市万科

住 所：

高坪

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：



吴明

承 包 人：(公章) 深圳市建筑设计研究

承 包 人：(公章) 中建二局第三

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：

备 案 意 见：

备 案 机 构 (公 章)



住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

账 号：

邮 政 编 码：

经 办 人：

年 月 日

张万印

敬告：
请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号)，未经我方账号之一切款项，我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

宝安“一水”、石清大道等项目拆迁安置房建设项目
合同关键页

合同编号：421-SG-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“一水”、石清大道等项目拆迁安置房建设项目

委托人：深圳市宝安区城市更新和土地整备局

深圳市宝安区建筑工务署

代建人：万科企业股份有限公司

日期：2019 年 10 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：深圳市宝安区城市更新和土地整备局（以下简称区城市更新和土地整备局）

深圳市宝安区建筑工务署（以下简称区建筑工务署）

项目代建人：万科企业股份有限公司

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“一水”、石清大道等项目拆迁安置房建设项目

（一）项目总投资

项目匡算总投资暂定为96281.32万元（最终以宝安区发改局批复项目总概算为准）。

（二）建设地点

项目选址于深圳市宝安区石岩街道，松柏路与径背路交汇处以东，龙腾社区泉宝工业园内、径贝村原址东侧，紧邻径背路与光明路，位于二级水源保护区范围（拟调整为准水源保护区范围）。项目用地南边为光明路，西临径背路，距离深圳市政府28.3公里，距离宝安区政府17.9公里，石岩街道办2.7公里，距离石岩汽车站1.2公里。

（三）建设规模

占地面积为21799.2平方米，容积率为3.8，总建筑面积约115170平方米（地上82870平方米，地下约32300平方米）。其中，普通住宅面积65520.00平方米，商业面积9750平方米，公共配套设施面积7600.00平方米。

（四）建设内容

包括但不限于5栋住宅楼、底部设置2F裙房和一栋独立3F幼儿园构成，设置地下室二层。配套公共配套设施包含但不限于社区管理用房、社区警务站、党群服务中心等。

（五）绿色建筑标准

达到批复的标准。

(六) 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。

二、项目工期要求

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、竣工验收至质量（缺陷）责任期结束有关工作的组织和管理。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。

项目总工期自代建合同签订之日起至 2022 年 6 月 30 日。

其中：

(一) 前期阶段：自代建合同签订之日起至 2020 年 2 月 29 日；

(二) 施工阶段：计划自 2020 年 3 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日；

(三) 缺陷责任管理期限：自工程实际竣工日期起计算，为 2 年。

在缺陷责任期内，代建人应及时安排相关责任方对缺陷责任期内出现的质量缺陷进行维修，并由相关责任方承担鉴定及维修费用；如相关责任方未履行维修责任的，代建人负责维修，并由代建人垫付维修费用。缺陷责任期满，相关责任方认真履行合同约定的维修责任，经使用单位确认无异议后，委托人按合同约定支付相应建设工程质量保证金。

三、代建项目管理范围和内容

全过程代建：包括以下（一）～（八）。

实施阶段代建：包括以下（三）～（八）。

代建人负责以下工作：

代建人根据本项目的体量、复杂情况和工期紧等实际情况，经委托人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。委托人监督检查代建项目管理人员的配备情况。

代建单位根据项目实际情况组建本项目全过程管理团队，管理团队不少于 15 人，团队负责人为具有 5 年以上项目管理经验的高级工程师或一级注册建筑师，负责项目全过程管理；设计管理负责人为具有五年以上设计经验的一级注册建筑师，造价管理负责人为造价工程师，装饰装修、机电安装、土木工程等专业工程师配备齐全。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、取得中级以上专业技术职称且具有2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。

（一）项目策划、决策

1. 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。（项目立项由政府相关部门完成。）

（二）项目前期工作阶段

2. 负责建设范围内现状（含地下）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）。

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、可研、勘察、设计、咨询的招标工作（委托人已经完成的除外），选定可研、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、咨询管理工作，负责组织可研、环境影响评价、水土保持设计、海绵城市设计、工程勘察、初步设计及概算编制、施工图设计及预算的编制等工作，并完成可研、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、海绵城市设计、概算、预算等相关的审查、报批手续。

4. 负责办理建设项目用地及规划等相关报建手续。负责办理消防、人防、排水、排污、供水、供电、燃气、交通、防雷、节能、园林绿化、开设路口、绿色建筑、市政、海绵城市等相关工作的审查、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及项目前期准备阶段未完成的相关审查、报批、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招标工作，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（委托人已经完成的除外），对本项目的施工、监理、设备材料供应商等单位进行管理。

7. 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、文明施工等全过程管理工作，并建立完整的工程档案资料。

8. 负责协调设计、施工等单位落实项目委托人、后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

9. 负责按规定投保建筑/安装工程一切险、第三者责任险。

（四）项目实施阶段

10. 负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

11. 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将拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、设计管理负责人、造价管理负责人、各专业负责人、质量负责人、安全生产负责人、资料员等）的姓名、学历、工作经历等材料报送委托人，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。

12. 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、监理、设计等合同及其他相关材料，按照国库集中支付制度将款项直接拨付至施工、监理、设计等单位。

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. 负责组织工程变更审查，依照国家及深圳市、宝安区等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区建筑工务署。

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。

19. 确保向施工企业足额支付安全文明施工措施费，并监督施工企业专款专用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

20. 项目完工达到竣工条件时，报告委托人取得同意后方可负责组织各专项验收和工程竣工验收。

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、协助完成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. 负责编制项目竣工决算报表报委托人及政府有关部门。

24. 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。

25. 配合政府造价管理、审计等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

26. 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区城市更新和土地整备局名义办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在项目单位区城市更新和土地整备局名下）。

（七）税费缴纳

27. 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

28. 根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，承办时应当制定操作方案和费用清单，经委托人批准后方可执行，费用计入建设资金；对未经委托人确认或未按照委托人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专家评审费、招标相关费用等零星费用及项目前期费用。

29. 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。

30. 本协议约定或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

(6) 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、不可抗力原因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（最高限价）：人民币（大写）：贰仟陆佰伍拾柒万元整（¥26,570,000.00）
（本项目代建费按照《宝安区政府投资项目代建制管理办法》（深宝规〔2018〕19号）中政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表计取，以区发改局批复总概算为基准计算，但代建合同价最高不超过2657万元。）。

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，由委托人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；综合履约评价为良好等次的，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、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：2019年10月25日。本合同一式18份，具有同等法律效力，三方各执6份。本合同经双方签字并加盖公章后生效。

委托人：（公章）深圳市宝安区城市更新和土地整备局

委托人：（公章）深圳市宝安区建筑工程署

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

或授权委托人（签字）：张友为

地址：宝安区新安街道宝民一路2号

地址：宝安区广场大厦3楼

电话：0755-29612110

电话：0755-27781181

开户银行：

开户银行：

银行账号：

银行账号：

统一社会信用代码：11440306MB2D29730U

统一社会信用代码：124403064557544666

代建人：（公章）万科企业股份有限公司

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市盐田区大梅沙环梅路33号万科中心

电话：0755-25606666

开户名称：

开户银行：

银行账号：

统一社会信用代码：91440300192181490G

亚太卫星通信运营大厦项目

合同关键页

卫星通信运营大厦项目
委托代建合同

委托人：亚太卫星宽带通信（深圳）有限公司

代建人：深圳市万科发展有限公司

日期：2018年09月

11

11

6. 双方认为应作为合同组成部分的其他文件。

一旦上述合同文件之间出现意思含混或矛盾之处，则以上述优先顺序为准。同一顺序的合同文件出现意思含混或矛盾之处，则以时间在后的为准。

第三条：项目概况

(一) 项目名称：卫星通信运营大厦项目。

(二) 项目地点：深圳市宝安区宝兴路。

(三) 建设内容：代建人根据委托人提出的卫星通信运营大厦项目建设项目投资控制、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、监理管理、造价咨询管理、竣工验收、交付、结算审计、协助办理产权登记、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）、检测、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；前期已确定的参建单位，由代建人对已确定的参建单位进行管理及相关进度款支付审批；
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. 组织工程验收和移交，并办理备案等；
7. 负责规划验收，协助办理产权登记等；

8. 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（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人，取得相应的移交证明书；

9. 配合委托人做好结（决）算、审计工作。

（四）项目规模：本项目拟建一栋 5A 甲级超高层办公楼，建安投资约 103000 万元，容积率为 10.0，总建筑面积约 100000m²，其中：（1）计容建筑面积 76300m²（商业面积 4000m²，办公面积 72150m²，服务用房 150m²）；（2）拟建 4 层地下室，面积约 25000m²，机动泊车位合计约 400 个。建设地址位于宝安区，宗地编号：A002-0059 宗地，计划于 2020 年建成。

（五）投资主体：亚太卫星宽带通信（深圳）有限公司。

（六）建安投资约 103000 万元。

第四条：代建模式与双方主要权责

（一）项目采用委托代建模式，合同双方互为权利和义务主体，双方应遵循平等互利、公平公正、诚实信用的原则行使本合同项下的权利，全面履行自己的合同义务。

（二）本项目实行工程建设全过程管理服务，自本合同签订之日直至项目完成竣工验收备案、移交及结算、总结评价阶段的建设管理工作止，整个期间内的建设管理工作均属于本次代建管理服务的工作范围。

（三）委托人依照法律规定及本合同约定享有项目的投资收益，承担项目投资风险。委托人负责提出功能需求、建造标准，配合代建人办理工程前期报建等工作，有权监督工程进度与工程质量，参与工程验收，在项目竣工验收备案后接收项目并对项目享有所有权。

（四）代建人根据委托人的授权进行项目建设工作的组织实施，包括但不限于：项目建设期间的前期报建工作、项目招标工作、工程建设阶段统筹管理工作。具体包括代表委托人申报各项报建、审查报批手续；在项目实施阶段，代表委托人进行招标采购管理（含编制工程量清单）、设计管理、施工管理、工程监理和竣工验收备案等工作，

理，本项目的风险由委托人承担，工程质量保修责任由代建人继续承担，但代建人可向专业工作单位追索。

- (四) 项目移交给委托人且所有工程竣工结算完成，代建人的代建管理工作即全部完成，项目的运营、安保等事项由委托人自行负责；在项目移交委托人后、工程竣工结算完成前，代建人负责履行维修保养义务及承担结算工作。

第十八条：代建服务费、工程总投资资金支付方式

(一) 代建服务费、工程总投资资金

1. 代建人将收取项目代建服务费作为委托代建工作的利润，代建服务费含税总价暂定为【3500】万元[其中代建费为3300万元，200万为按期完工奖。]。本合同代建服务费包括代建人执行和完成本合同项下工作时，不能或缺的所有附带工作的费用，包括但不限于：交通费、国内差旅费、会议费、培训费、通信费、办公费用及业务接待费用。
2. 代建人根据现场实际情况，合理布置现场临建设施，负责协调总包单位提供【100】平方米的办公场所供项目部办公使用。该办公场所的相关费用，包括但不限于租金、物业管理费、水电费，以上费用纳入总包招标控制价之内。
3. 报批报建费用（报批报建费用按第十三条约定）由委托人自行承担，不包括在代建服务费中。
4. 代建人或其项目部人员代为垫付费用的，委托人应在代建人或其项目部人员提供相关票据、说明等材料后，在【3】个工作日内支付予代建人或其项目部人员，该部分费用实行实报实销。
5. 在项目建设过程中，发生本合同约定之外的工作，根据实际情况和代建人实际工作量，由委托人、代建人另行协商费用标准及支付方式。

(二) 代建服务费、工程总投资资金的支付

1. 工程总投资资金、代建服务费的支付方式应根据项目总工期的长短以及便于代建人、专业工作单位开展工作等因素综合确定，并根据本合同的约定进行拨付。

(五) 本合同未尽事宜，由双方另行签订补充合同约定，补充合同与本合同具有同等法律效力；补充合同与本合同不一致的，以补充合同中的约定为准。

(六) 对本合同所做出的任何修订或修改，必须由委托人、代建人签订本合同的补充合同，并经双方签署后生效。生效后的修订或修改条款取代本合同原来的相应内容，并作为本合同的组成部分。

(七) 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

(本页无正文，为合同签署页)

委托人：(签章) 亚太卫星宽带通信(深圳)有限公司

法定代表人：

委托代理人：



联系人：

电话：

开户银行：

银行帐号：

代建人：(签章)

法定代表人：

委托代理人：

联系人：

电话：



微众银行前海总部大厦项目

合同关键页

微众银行前海总部大厦项目 代建合同

委托人：深圳前海微众银行股份有限公司

代建人：广东科筑建设管理有限公司

合同协议书

项目名称：微众银行前海总部大厦项目
项目委托人：深圳前海微众银行股份有限公司
项目代建人：广东科筑建设管理有限公司

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微众银行前海总部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

(一) 项目名称：微众银行前海总部大厦项目

(二) 项目总投资暂定：140,000 万元

(三) 建设地点：深圳市南山区宗地编号 T201-0098 的土地

(四) 建设规模：建设用地面积 10221.36 平米。根据土地出让合同要求该项目容积率不大于 10.76，建筑覆盖率不大于 50%，计容建筑面积 11 万平米（其中写字楼面积 102000 平米，商业 8000 平米），限高 220 米。

(五) 服务内容：本项目实行工程建设全过程代建，代建服务内容包括：负责该项目代建合同签订之日起至竣工验收合格、移交给委托人使用并至缺陷责任期届满（下称“代建服务期”）的工程代建管理（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、招投标等采购管理、报批报建、竣工验收及结算管理、产权登记、质量保修等）等全部工作，即项目前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收阶段、项目质量保修阶段的工程代建管理工作。

服务内容已包括除职场装修以外的全部装修工作。职场装修暂不计入本代建工作内容，如委托人决定将职场装修加入本代建工作内容，代建方按本合同约定代建服务费的收费标准按实际发生装修费用取费计取代建服务费，除此之外，不再另行计取其

它费用。如职场装修工程追加本合同内容，则完工期调整为：代建人应在 2021 年 7 月 1 日前完成本项目的竣工验收备案并交付给委托人。

代建服务期为从本合同签订起算，至本项目项下全部工程保修期届满为止。

(六) 代建服务期内，如合同约定的代建服务内容未完成的（包括但不限于项目竣工结算的管理工作），代建人应继续履行合同义务，代建人无权因此要求增加代建服务费。

二、代建项目管理范围和内容

(一) 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) 委托人已启动本项目方案设计的招标工作，代建人应协助委托人完成评标及定标工作。

(2) 本项目涉及的初步设计、施工图设计及其他各项专业设计工作，由代建人按照本合同约定组织专业设计单位进行招标。

(3) 按委托人要求的格式及内容与方案设计、初步设计及施工图设计单位及各项专业设计中标单位签订三方合同，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。

(4) 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。

(5) 负责组织实施方案设计、初步设计、施工图设计、竣工图等设计成果文件的编制，并报深圳市有关主管部门审批。对于各设计单位提交的设计成果，双方共同参与评审，代建人在保证设计质量及国家、广东省、深圳市相应规范的前提下，充分听取并遵循委托人意见。为保证项目品质符合委托人需求，包含但不限于以下设计相关工作成果须经双方充分沟通，代建人应向委托人提供正式意见，委托人在此基础上做出最终决定：

a. 规划设计、方案设计单位选定及方案设计；产品定位；

（五）项目质量保修阶段

1. 负责项目竣工验收移交后至保修期届满的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》、《深圳市建设工程质量管理条例》等规定及相关专业合同中较长者执行，自项目竣工验收合格且移交委托人之日起算）工作，组织专业工作单位解决质量保修期内的质量问题，并按现行法律法规规定及合同约定对工程质量承担连带责任。

2. 审查专业工作单位的质量保修金支付申请，报委托人审核批准后，委托人有权直接向专业工作单位支付，代建人不得提出异议。

（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或委托人指定单位名下）并在本项目竣工验收合格后 12 个月内取得房屋权属证书。

（七）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、项目面积测量测绘费、产权登记费及代建过程中签署及履行合同产生的印花税等有关税金和政府收费，此类税、费计入建设资金，由委托人承担，代建人应向委托人提供缴费凭证，委托人向政府相关部门或单位据实支付。

代建人因实施本项目代建工作及收取代建服务费所发生的一切税金和费用，由代建人自行承担。

（八）其他工作

1. 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。

2. 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，其间产生的恢复费用计入建安成本。

3. 负责监督代建期内农民工工资发放情况，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，如果出现拖欠、克扣农民工工资情况，委托人有权在代建服务费中扣除同等金额用以支付农民工工资；如

发生农民工扰乱工程现场或上访闹事的，代建人应负责处理，并赔偿委托人由此遭受的全部损失，如果代建人已促使责任单位承担责任，则代建人无需承担责任。

4. 负责提供未在本合同中明确列举但本项目工程代建管理实际需要的其他服务。

三、代建项目管理目标

1. 项目建设工期管理目标

在 2021 年 1 月 31 日前完成本项目的竣工验收备案并交付给委托人，并需于 2018 年 5 月 1 日前达到本项目土地出让合同约定的动工开发。

上述合同工期（包括代建工程总工期和关键节点工期）为绝对工期，包含法定节假日在内，合同工期已考虑了政府规定的不可进行夜间或节假日施工、冬雨季施工、两会、高考、中考、国家庆典、外交来访、交通管制、降雨、大风、雾霾、扬尘治理、沙尘暴、施工场地不足等对工期的影响因素及政府因此发布的停工令、采取的限制措施等因素。除非发生合同条款已有明确约定的工期调整因素，合同工期在任何情况下不予延长。

代建人应根据委托人提供的代建工程总工期及关键节点工期目标，制定各阶段进度控制目标，并报送委托人。委托人有权根据项目实际需求，要求代建人提交修订进度计划，经委托人批准后执行。但任何此类修订进度计划不应被理解为工程顺延的书面通知，任何委托人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。

如发生以下情形对工程关键线路造成影响，使工程不能按期竣工，合同工期应相应顺延，但除非合同另有明确约定，本合同项下的代建服务费不做调整：

1) 因委托人原因（仅限于委托人原因导致项目变更或工程停工、委托人未按本合同的约定给予相关批准或配合办理政府审批备案手续、委托人未履行相关专业合同的付款义务（如有）导致工程纠纷等原因）造成的项目进度延误；

2) 因不可抗力造成的项目进度延误。

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。

共享，并具有可追溯性。负责建立建设信息流转体系，每月编制建设信息动态供委托人查阅。

(3)项目文件资料应随项目进度及时收集、处理，并按项目的统一规定进行标识。代建人应按照有关档案管理标准和规定，将项目设计、采购、施工、验收等项目管理过程中形成的所有文件、资料进行归档。代建人应确保项目档案资料的真实、有效和完整，不对项目档案资料进行伪造、篡改。

(4)代建人应根据关于信息安全和保密的相关规定，制定信息安全与保密措施，防止在信息传递与处理过程中的失误与失密，保证信息管理系统安全、可靠地为项目服务。应制定本项目信息备份、存档程序，以及系统瘫痪后的恢复程序，并进行项目信息的备份与存档，确保信息管理系统的安全性及可靠性。

(5)代建人负责在项目实施过程中，对设计、施工、监理单位工程档案的编制工作进行管理，督促各专业工作单位编制合格的竣工资料，并组织人员汇集成册。及时提供档案更新目录供委托人查阅，并按有关档案管理办法实施管理。

(6)负责本项目所有竣工资料的收集、整理、汇编，并负责通过档案资料的竣工验收。

(7)自本项目竣工验收合格之日起1个月内，将完整的工程档案资料移交至深圳市城建档案馆。

(8)其他信息及档案管理工作。

四、代建服务费及其支付

(一)代建服务费的计算方法

代建人将收取项目代建服务费作为代建工作的报酬。代建服务费为：本项目建安总投资×代建服务费收费费率。前述公式中的建安总投资系指在代建人管理范围内的项目投资，费用项目组成与目标成本一致；建安总投资暂按14亿计，最终以实际结算额结算，但如实际结算额超过双方确认的目标成本，则代建服务费以目标成本×代建服务费收费费率为准，且委托人有权将代建人应承担的违约责任、赔偿金从代建服务费中扣除。代建服务费收费费率为4.99%。代建服务费暂定金额为：陆仟玖佰捌拾陆万元。

按前述约定计算并支付的代建服务费已经包含了代建人完成本合同规定的所有工程代建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）、专业工作单位的招标组织费用、启动费、咨询费、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、现场服务（包括但不限于组织及参加中间验收、竣工验收等服务）费用、驻场费用、知识产权费、代建方为其员工购买保险的保险费、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、风险费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，上述代建服务费不做任何调整，包括不因法律法规变化、市场价格波动、通货膨胀及汇率变化及服务期限的变化等因素而调整。代建服务费不包含监理费用、物业顾问咨询及服务费用，且不含结构顾问、幕墙顾问、绿建顾问等各种专业顾问、咨询单位及评审费。

代建方单独与其它第三方签订合同产生的费用由代建方自行承担。

代建人在项目现场办公的办公场地、桌椅、相应的办公用水、用电、网络、办公用品费用，该部分费用由委托人负责提供，或者由施工总包单位在临时设施中统一考虑并提供，费用计入委托人工程建安成本。

（二）代建服务费的支付

1. 在本合同签订且代建人已提供履约保函后的 15 个工作日内，委托人支付代建服务费暂定金额的 10%作为预付款；
2. 地基及基础工程完成后 15 个工作日内支付至代建服务费暂定金额的 20%；
3. 结构施工达到正负零后 15 个工作日内支付至代建服务费暂定金额的 30%；
4. 主体工程完成总楼层的一半楼层后 15 个工作日内支付至代建服务费暂定金额的 40%；
5. 主体工程完成后 15 个工作日内支付至代建服务费暂定金额的 50%；
6. 幕墙工程施工完成后 15 个工作日内支付至代建服务费暂定金额的 60%；
7. 工程完工并竣工验收合格后 15 个工作日内支付至代建服务费暂定金额的 85%；

(本页为签字页)

委托人：深圳前海微众银行股份有限公司 (签章)

法定代表人或授权委托人 (签字)



2018-03-15

代建人：广东科建建设管理有限公司 (签章)

法定代表人或授权委托人 (签字)



顾敏

本合同签于 年 月 日

2018-03-19

罗湖区“一馆一中心”项目

合同关键页

罗湖区“一馆一中心”项目 代建合同

项目名称：罗湖区“一馆一中心”项目（暂定）

项目地点：深圳市罗湖区

委托人：深圳市罗湖区建筑工务署

代建人：万科企业股份有限公司

二〇 年 月 日

合同协议书

项目名称：罗湖区“一馆一中心”项目（暂定）。

建设地点：深圳市罗湖区。

项目投资：102000.00（万元）人民币。（以区发展改革局批准的总概算为准）。

代建内容：罗湖区“一馆一中心”项目将罗湖区图书馆、青少年活动中心，一馆一中心合二为一，项目将对区图书馆及青少年活动中心两栋现有建筑进行拆除，在原址进行重建，将原两宗地块进行整合后新建一馆一中心工程。（详见项目立项批复）。

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“一馆一中心”工程（暂定）（项目名称），已接受万科企业股份有限公司（代建人名称，以下简称“代建人”）对该项目代建投标。委托人和代建人共同达成如下协议。

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）中标通知书（或项目委托书）；
- （2）投标函及投标函附录；
- （3）专用合同条款；
- （4）通用合同条款；
- （5）描述代建项目的书面文件；
- （6）代建服务费清单；
- （7）代建项目管理方案；
- （8）代建项目实施计划；

(9) 其他合同文件。

2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

3. 合同暂定价：人民币（大写）玖佰肆拾捌万元整（¥）9,480,000.00。

计价依据：本项目代建服务费《罗湖区政府投资项目代建制管理办法及5个配套文件》（罗府办规〔2019〕2号）计取。

计算过程： $940 + (102000 - 100000) \times 0.4\% = 948$ 万元。

4. 项目负责人：徐光涛；专业负责人：勘察主要责任人：喻强；设计主要责任人：喻强；造价主要责任人：柳霖霖；采购主要责任人：张海兵。

5. 代建项目管理目标：

(1) 保证最大工程费用：人民币（大写） （¥） 万元，保证最大工程费用以总概算批复的建筑安装工程费用为限额，保证最大工程费用协议书是合同文件的组成部分。

(2) 工程质量标准：按照国家、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。代建人应控制专项安全管理资金的支付，监督检查各专

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、深圳市和罗湖区有关法律、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: 根据建设规模及实际情况进行设计及施工图审查, 优先使用绿色再生建材产品。具备条件后, 应及时向建设主管部门申报绿色建筑阶段标识认证。依照《罗湖区2018年绿色建筑发展规划和实施方案》罗住建(2018)152号)达到绿色建筑国家二星标准或深圳经济特区《绿色建筑评价规范》金级以上。

(6) 其他管理目标: 无。

6. 代建人承诺按合同约定承担工程的建设管理及缺陷修复。

7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建人支付合同价款。

8. 代建期限

(1) 代建人前期代建管理计划开始时间: /; 计划完成时间: /;

(2) 代建人建设实施计划开始时间: 暂定2018年8月31日; 计划项目移交时间: 暂定2022年3月31日;

注：因政府政策变化、委托人计划调整、项目范围调整、场地移交推迟及不可抗力等非代建人原因导致的工期滞后，工期应相应顺延。建设周期以政府投资计划为准，代建人需按照区发改局下达的年度责任目标完成该年度计划。

(3) 缺陷责任期限：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期限一致。

9. 本协议书一式拾贰份，合同双方各执陆份。

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：

(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)

2020年5月7日



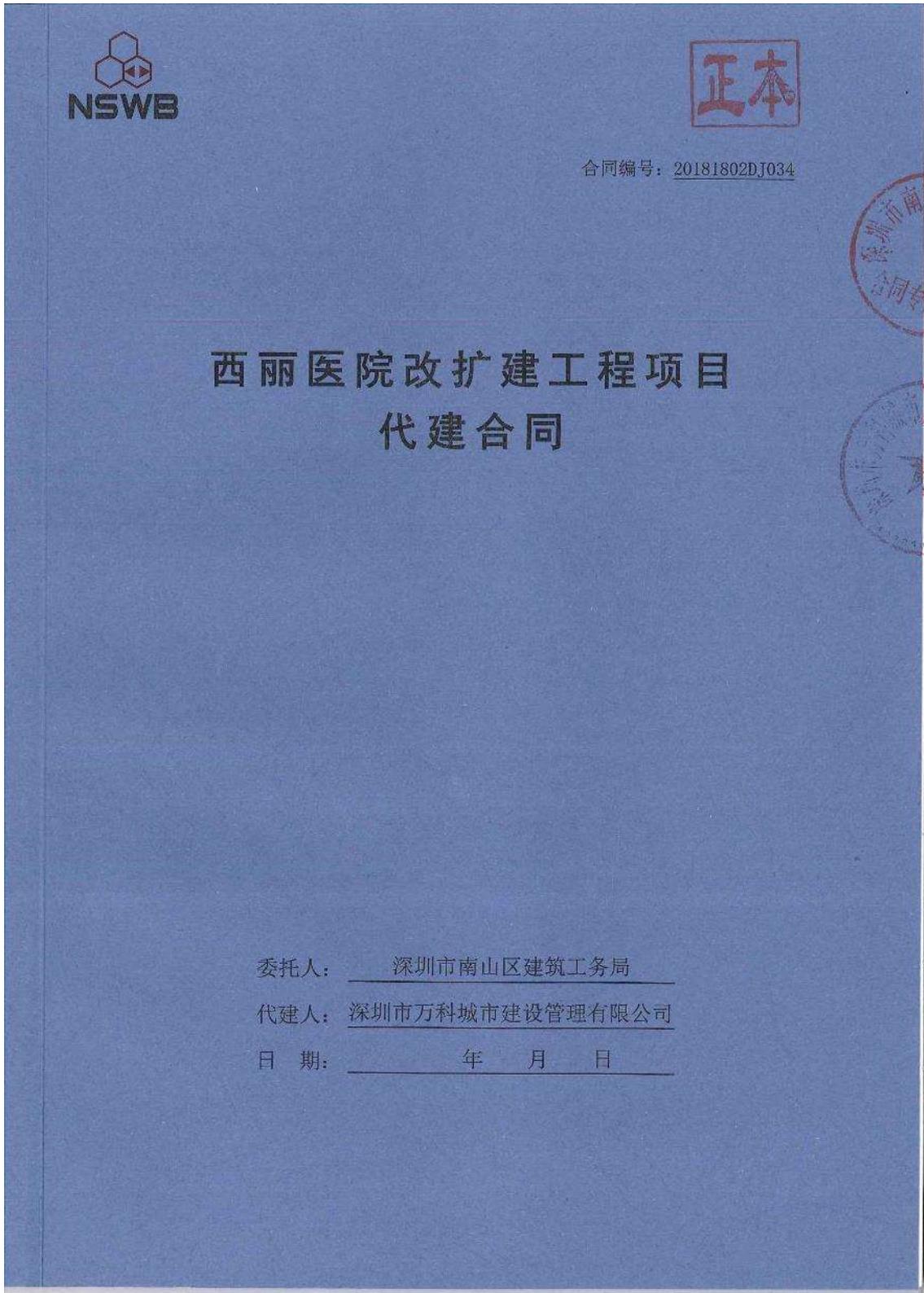
代建人

(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字或盖章)

2020年5月7日



建设项目代建合同协议书

项目名称：西丽医院改扩建工程代建

项目委托人：深圳市南山区建筑工务局

项目代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》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：西丽医院改扩建工程代建

2. 项目总投资：80000 万元

3. 建设地点：南山区留仙大道 2051 号，西丽医院现址内

4. 建设规模：西丽医院改扩建工程代建项目用地 24000.5 平方米，项目总建筑面积 181881 平方米，新建建筑面积 99553 平方米，其中地上建筑面积 81536 平方米，地下建筑 18017 平方米，项目拆除建筑面积 14157 平方米。建设内容包括新建住院综合楼、门诊楼、后勤楼、高压氧舱、垂直平台等。本项目拟新增床位数 500 个，扩建后总床位数 1000 个。新增停车位 419 个，总投资匡算 80000 万元。

5. 建设内容：西丽医院改扩建工程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西丽医院改扩建工程代建项目投资控制、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。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、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，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，保修期按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。

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）：贰仟壹佰捌拾贰点伍万元人民币¥：2182.5万元。

结算时代建管理费根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）计取代建管理

费，并按代建人承诺下浮率 3 %下浮确定。

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、本合同与最新代建管理办法有冲突的地方以最新代建管理办法为准备，严格按照深南府办规【2018】7号和深南发改规【2018】3号执行。

十、本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份。

(以下无正文)

委托人：(签章)

法定代表人或授权委托人(签字):

地址:

邮编:

电话:

代建人：(签章)

法定代表人或授权委托人(签字):

地址:

邮编:

电话:

本合同于 2011 年 4 月 19 日



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

华强北派出所营房建设项目

合同关键页

副本

华强北派出所营房建设项目
代建合同

委托人：深圳市公安局福田分局

代建人：万科企业股份有限公司

日期：2018年4月17日

合同协议书

委托人：深圳市公安局福田分局

地 址：深圳市福田区福民路 123 号

法定代表人：段廷杰

联系电话：0755-84461035

代建人：万科企业股份有限公司

地 址：深圳市盐田区大梅沙环梅路 33 号万科中心

法定代表人：郁 亮

联系电话：0755-25606666

深圳市公安局福田分局（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施华强北派出所营房建设项目（项目名称），已从福田区政府投资建设项目代建单位预选库通过竞争性谈判确定万科企业股份有限公司（代建人名称，以下简称“代建人”）对该项目进行代建。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） 发改局概算批复文件；
 - （2） 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；
 - （3） 合同协议书；
 - （4） 中标通知书（或相关会议纪要）；
 - （5） 专用合同条款；
 - （6） 通用合同条款；
 - （7） 保证最大工程费用协议；
 - （8） 描述代建项目的书面文件(如有)；
 - （9） 代建管理费清单；
 - （10） 代建项目实施建议书(如有)；
 - （11） 代建项目实施计划(如有)；
 - （12） 本合同其他附件；
 - （13） 双方认可的其他合同文件。
2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，除非特别声明，否

则以后签署或作出的文件为准。

3. 签约合同价：人民币（大写）伍佰陆拾捌万元整（¥5680000.00）（暂定价）。根据《福田区政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》深福发改（2017）414号的规定，代建管理费计算公式如下：

序号	华强北派出所营房建设项目	暂定总投资 (万元)	暂定代建 管理费 (万元)	代建管理费计算公式
1		23400.00	568.00	$300 + (23400 - 10000) \times 2\% = 568.00$ 万元 (以最终批复的概算为准)

暂以项目投资估算金额（即暂定总投资）作为代建管理费计费基数，最终计费基数以项目批复概算为准，代建管理费率以《福田区政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表》中“建设周期长，使用新技术、新工艺”项目代建管理费取费标准为准。

4. 首席责任人：曹振、身份证号码 /；勘察主要责任人：/、身份证号码 /；设计主要责任人：喻强、身份证号码 /；造价主要责任人：黄娟、身份证号码 /；采购主要责任人：张海兵、身份证号码 /；施工监理主要责任人：/、身份证号码 /。（以项目实际情况为准）

5. 代建项目管理目标：

(1) 投资估算金额：人民币（大写）暂定 23400.00 万（¥234000000.00，大写：人民币贰亿叁仟肆佰万元整）最终金额以区发改局概算批复报告为准。代建人应在全部施工图完成并审图合格后【60】天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额原则上不得超过概算，如因特殊原因后需要调整概算的，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：合格。

(3) 安全管理目标：无安全事故。

6. 代建人承诺按合同约定承担工程的前期工作、设计、采购、竣工及缺陷修复。

7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建人支付合同价款。

8. 代建期限（暂定）

(1) 前期阶段：暂定自 2018 年 5 月 1 日起至 2019 年 1 月 31 日止，共 275 日历天；

(2) 施工阶段：暂定自 2019 年 2 月 1 日起至 2020 年 12 月 30 日止，共 698 日历天；

（因政府政策变化、委托人计划调整、行政审批受阻、不可抗力原因等非代建人原因导致的工期滞后，工期应相应顺延）

(3) 缺陷责任管理期限：2 年，自工程实际竣工验收合格之日起计算。

9. 本协议书一式捌份，合同双方各执肆份。

10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。

委托人：深圳市公安局福田分局
(盖单位章)



代建人：万科企业股份有限公司
(盖单位章)

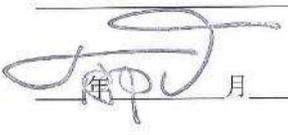


法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：



年 月 日 (签字)



年 月 日 (签字)

玉龙滨水城市公园、龙华大道（梅林关-布龙路）景观提升工程和富士康周边景观提升工程-EPC 工程总承包

合同关键

工程编号：_____

合同编号：_____

玉龙滨水城市公园、龙华大道（梅林关-布龙路）景观提升工程和富士康周边景观提升工程-EPC 工程总承包
总框架合同

工程名称：玉龙滨水城市公园、龙华大道（梅林关-布龙路）景观提升工程和富士康周边景观提升工程-EPC 工程总承包

工程地点：深圳市龙华区

发 包 人：深圳市龙华区城市管理和综合执法局

承 包 人：牵头人：深圳市万科发展有限公司

联合体成员 1：深圳市歌博工程设计顾问有限公司

联合体成员 2：深圳市华晨建设集团股份有限公司

第一部分 协议书

发包人（全称）深圳市龙华区城市管理和综合执法局

承包人（全称）牵头人：深圳市万科发展有限公司

联合体成员 1：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

联合体成员 2：深圳市华晟建设集团股份有限公司

依照《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》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就玉龙滨水城市公园、龙华大道（梅林关-布龙路）景观提升工程和富士康周边景观提升工程-EPC工程总承包事宜经协商一致，订立本框架协议，工程总承包管理、施工、设计具体合同事项以项目子合同为准。本框架协议包含子合同如下：（1）玉龙滨水城市公园-EPC工程总承包合同；（2）龙华大道（梅林关-布龙路）景观提升工程-EPC工程总承包合同；（3）富士康周边景观提升工程-EPC工程总承包合同。

一、工程概况

工程名称：玉龙滨水城市公园、龙华大道（梅林关-布龙路）景观提升工程和富士康周边景观提升工程-EPC工程总承包

工程地点：深圳市龙华区

工程规模及特征：本项目为玉龙滨水城市公园、龙华大道（梅林关-布龙路）景观提升工程和富士康周边景观提升工程三个工程建设项目，建设范围、规模及建设内容如下：

1. 玉龙滨水城市公园（以下简称项目1）：项目位于民治街道大岗山牛咀水库周边，西接龙华区人才绿道，串联龙华区人才绿道和极限运动公园，有效提升龙华区空间品质及南大门城市形象，占地面积约 285.9 万平方米，投资估算约 2.5 亿元，为 2020 年龙华区重点工作项目。主要建设内容为园建工程、绿化工程、安装工程、配套服务建筑工程等。
2. 龙华大道（梅林关-布龙路）景观提升工程（以下简称项目 2）：项目南起梅林关，北至布龙路，总长约 4.4 公里，投资估算约 1.27 亿元，为 2020 年龙华区民生实事项目。主要建设内容为建筑立面改造工程、园建铺装工程、绿化工程、小品和设施工程、景观灯光工程等。
3. 富士康周边景观提升工程（以下简称项目 3）：项目位于龙华街道富士康产业园区临龙

华大道一侧工业厂房地面及周边的民清路、大和路（清宁路至清吉路段）、清宁路（龙华大道至清吉路段）、清吉路（梅观路至清宁路段）等周边道路和景观节点，建设面积约为6万平方米，投资估算约0.66亿元。主要建设内容为立面整治工程、园建工程、绿化工程、水电工程等。

资金来源：100%政府投资

二、工程总承包范围

包括工程总承包管理、设计、采购、施工总承包以及其它与项目建设相关的所有服务及配合工作。具体招标范围包括但不限于以下内容：

1、工程总承包管理：工作内容包括但不限于项目计划统筹及总体管理、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、项目组织协调管理、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、工程结算管理、竣工财务决算管理、风险管理、后评价等与项目建设管理相关的其他工作。

2、设计：工作内容包括但不限于方案设计、初步设计（含概算编制、多媒体制作）、施工图设计、提供施工阶段设计配合、以及竣工图编制配合、按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。

3、材料、设备采购及安装。

4、施工：工作内容包括但不限于设计图纸范围的所有施工内容。

5、其它与工程建设相关的所有服务及配合工作（包括但不限于）：牵头办理施工许可证；牵头办理施工图消防设计审查、环境影响评价、地震安全性评估、节能及绿色建筑报审、用水用电手续（含临水临电）、用水节水评估、排水许可（若有）等报批报建工作；配合概算的申报、工程验收等。

6、所有的细目详见合同条款，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。

7、其它与工程建设相关的所有服务由发包人负责委托或招标采购，发包人与之签订合同并负责费用支付等相关工作。承包人负责配合相关工作开展。

8、本次招标为三个项目打包招标，承包人应根据各子项目施工条件及情况，分别单独组织各子项目的施工、竣工验收、结算、决算及移交等事宜，不再进行整体三个项目的总体验收及总体结算（决算）和移交等工作。发包人按各子项目的具体情况，分别支付各子项目的工程款项。

三、合同工期

本次招标项目为打包招标，承包单位根据各项目施工条件分别组织施工和竣工验收。

项目名称	施工工期（日历天）	设计工期（日历天）	总工期（日历天）
项目 1：玉龙滨水城市公园	450	60	510
项目 2：龙华大道（梅林关-布龙路）景观提升工程	178	45	223
项目 3：富士康周边景观提升工程	118	30	148

四、工质量标准

工程设计质量标准：符合国家、行业、广东省及深圳市现行的标准、规范、规程、要求；

工程施工质量标准：达到国家、行业、广东省及深圳市现行的标准、规范、规程及要求，质量合格。单位工程验收合格率 100%。

五、合同价款

合同价格为(暂定)人民币：(大写) 叁亿柒仟壹佰零陆万玖仟叁佰元整 (¥: 37106.93 万元)

其中：工程总承包管理费、设计费、施工费暂定价分别如下：

1. 工程总承包管理合同暂定价：(大写) 伍佰伍拾陆万贰仟元整 (¥: 556.20 万元)，固定净下浮率 0.00%，最终结算下浮率以中标净下浮率为准；

2. 工程施工合同暂定价：(大写) 叁亿伍仟贰佰壹拾万壹仟柒佰元整 (¥: 35210.17 万元)，固定净下浮率 7.58%，最终结算下浮率以中标净下浮率为准（即安全文明施工费等不可竞争性费用不参与下浮）；

3. 工程设计合同暂定价：(大写) 壹仟叁佰肆拾万伍仟陆佰元整 (¥: 1340.56 万元)，固定净下浮率 5%，最终结算下浮率以中标净下浮率为准。

项目名称	工程总承包管理费	设计费	施工费
------	----------	-----	-----

	(万元)	(万元)	(万元)
项目 1: 玉龙滨水城市公园	290.00	725.07	19870.30
项目 2: 龙华大道(梅林关-布龙路)景观提升工程	167.00	395.32	10094.11
项目 3: 富士康周边景观提升工程	99.20	220.17	5245.76
合计	556.20	1340.56	35210.17

六、定义与解释

本协议书中有词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

七、承包人承诺

承包人向发包人承诺按照本合同约定进行工程总承包管理、设计、采购、施工总承包(EPC)，在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责，并履行本合同所约定的全部义务。

八、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照本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。

九、争议解决

一方当事人不愿调解或调解不成的，向工程项目所在地的人民法院提起诉讼。

十、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效：

- 1、发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后；
- 2、承包人提交履约担保函给发包人后。

十一、合同份数

本合同正本一式肆份，具有同等法律效力， 发包人壹份，承包人共叁份。副

本 拾伍 份，发包人 伍 份，承包人共 拾 份。

发包人：深圳市龙华区城市管理和综合执法局

(公章或合同专用章)
法定代表人或其授权代表：

(签字)
电 话：
开户银行：
账 号：
传 真：
电子邮箱：
邮政编码：



晓李
华

承包人(工程总承包管理单位)：深圳市万科发展有限公司

(公章或合同专用章)
法定代表人或其授权代表：

(签字)
电 话：
开户银行：
账 号：
传 真：
电子邮箱：
邮政编码：



承包人(设计单位)：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

(公章或合同专用章)
法定代表人或其授权代表：

(签字)
电 话：
开户银行：
账 号：
传 真：
电子邮箱：
邮政编码：



承包人(施工单位)：深圳市华晟建设集团股份有限公司

(公章或合同专用章)
法定代表人或其授权代表：

(签字)
电 话：
开户银行：
账 号：
传 真：
电子邮箱：
邮政编码：



何

合同订立时间：2020 年 8 月 21 日

合同订立地点：深圳市龙华区

合同编号：_____号

光明区 2019 年度政府投资建设工程光明
科学城拆迁安置房项目代建合同

项目名称：光明科学城拆迁安置房项目

委托单位（甲方）：深圳市光明区住房和建设局

代建单位（乙方）：万科企业股份有限公司

签订日期：2019年8月30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：光明科学城拆迁安置房项目

（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：万科企业股份有限公司

（四）项目总投资（估算投资）：131305万元

（五）项目建设地点：深圳市光明区公常路南侧空地

（六）项目建设规模：光明科学城拆迁安置房项目位于深圳市光明区公常路南侧空地，规划用地面积约2.9万平方米，按容积率5.5建设，项目规划总建筑面积约23.4万平方米，规划计容面积约15.93万平方米，其中，建设住宅面积约14.2万平方米，商业面积约1万平方米，公共配套设施约0.73万平方米；另地下室按三层设计，面积约7.5万平方米，正在开展土地整备工作。以上具体的规划建筑总指标、分项指标等应以批准后的为准。

（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

石方工程，各建筑的土建、装饰、安装等工程。

二、项目工期要求

项目总工期自 2019 年 6 月至 2022 年 7 月，共 38 个月。

其中：

（一）前期阶段：自 2019 年 6 月至 2019 年 11 月，共 6 个月；

（二）施工阶段：自 2019 年 12 月至 2022 年 7 月，共 32 个月；

（三）缺陷责任管理期限：从工程通过竣工验收之日起计算，为 2 年。

如因委托单位、不可抗力、突发事件、法律法规政策调整、项目用地、地下溶洞、地下管线等复杂地下条件、技术原因等导致代建工期延误的，经委托单位与代建单位协商一致，工期相应顺延，代建单位不承担工期延误违约责任，不承担任何赔偿损失的责任。

三、代建项目管理范围和内容

（一）管理范围和内容

本项目实行全过程代建，从项目立项开始至质量缺陷责任期结束，由代建单位承担全过程项目建设管理工作。工作范围包括但不限于以下内容：

1. 负责代建项目全过程管理，对代建项目的投资、工期、质量和安全管理负责；

2. 落实代建项目所需的专业技术人员和管理人员的配置；

3. 组织编制代建项目可行性研究报告、初步设计及概算等文件，经委托单位书面确认后向相关行政主管部门报批；

4. 办理代建项目实施过程中有关规划、用地、施工、市政、消防、水务、环保、园林绿化等相关报批报建手续；

5. 主动联系并协助土地整备相关责任部门开展土地整备工作。

6. 组织施工、监理、重要设备材料采购及勘察、设计、招标代理、造价等工程服务事项的招标、洽谈、合同签订和管理工作；

7. 协调各相关单位配合保险单位和工程质量安全风险管理机构开展质量安全监督检查工作，对工程质量安全风险管理机构提出的工程质量问题和安全风险问题，应及时督促和监督相关责任方进行整改；

8. 组织工程中间验收及竣工验收，对工程质量终身负责；

9. 按相关要求代编代建项目年度投资计划和项目用款报告，提交委托单位审核；

10. 根据委托单位要求开设代建项目资金监管账户，负责代建项目资金申请、拨付、管理及账务核算工作，定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况；

11. 按相关要求办理工程结算、竣工决算，向财政部门申报财务决算；

12. 按程序向项目资产管理单位办理资产移交手续；

13. 在质量缺陷责任期内代持建设工程质量保证金，保

证金应由银行监管，在质量缺陷责任期内组织缺陷维修；

14. 建立完整的项目档案资料，办理资产移交手续时，应将工程档案、财务档案及其它相关资料按规定移交给有关部门；

15. 代建合同约定的其他事项。

（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、及项目罚金等构成。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 壹仟零肆拾肆万元整（小写 1044万 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 131305 万元为基准，代建管理费招标控制价暂定为 1065.22 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、项目罚金等），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2.0%。下浮率计算方式： $(1065.22 \text{ 万元} - \text{投标报价}) / 1065.22 \text{ 万元} * 100\%$ ，代建费用结算价以项目最终批复总概算额为计费基数计算出的代建管理费乘以（1-下浮率）确定。

（2）项目奖励金：若本代建项目同时满足按时完成项目代建任务、工程质量优良、竣工决算未超出批复总概算、未发生安全事件、未发生欠薪及上访和其他违法违纪事件等5个条件，给予代建单位代建管理费的10%作为项目奖励金。

（3）资金节余奖励：若代建项目如期建成且竣工验收合格，项目竣工决算较批复总概算节余金额超过总概算的10%以上且获得国家、省、市级工程质量奖，代建单位会同委托单位根据代建合同约定提出资金节余奖励申请，由委托单位报区政府审定后执行。节余奖励总额不超过批复总概算的3%。原则上，因代建项目设计变更、方案调整导致项目投资减少的，相应金额不纳入资金节余奖励范围；确因设计变更、方案调整导致工程质量更优并节余资金的，经光明区发展和改革局及光明区财政局组织审核后，可纳入资金节余奖励范围。

(4) 项目罚金

若本代建项目实施过程中，项目奖励金奖励条件中 5 项标准中任一项未达到，委托单位对代建单位予以处罚。因代建单位原因导致代建总工期延误的，每逾期一天代建单位应向委托单位支付违约金人民币 50000 元，违约金总额最高不超过履约保函金额；竣工决算超出批复总概算的，超出部分全部由代建单位承担；未达到工程质量合格，或发生一般及以上生产安全事故，罚金为代建管理费 10%；发生欠薪及上访和其他违法违纪事件的，根据情节严重程度对代建单位处以代建管理费总额 1%-10%的罚金。

如因委托单位需求变化、不可抗力、突发事件、法律法规政策调整、项目用地、地下溶洞、地下管线等复杂地下条件、技术原因等导致上述 5 项标准中任一项未达到，经委托单位与代建单位协商一致，代建单位不承担违约责任。

五、代建项目责任人

首席责任人：_____；

勘察主要责任人：_____；设计主要责任人：_____；造价主要责任人：_____；采购主要责任人：_____；施工主要责任人：_____；
监理主要责任人：_____。

六、代建项目管理目标

代建项目拟采取的建设、技术、验收等标准按国家及地方的相关规范和标准执行。其中：

（一）质量管理目标：代建单位应按国家、地方技术规范、标准、规程及委托单位提出的设计要求，进行工程设计、勘察，咨询服务等，并对成果负责；代建项目工程质量必须达到国家、地方现行建筑工程质量验收规范的要求，满足深圳市地方主管部门和深圳市政府的建设质量、标准考核要求；

（二）安全管理目标：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，不发生重大的安全生产事故。代建期间，代建单位代行项目建设单位主体地位，按照代建合同约定承担项目建设管理职责，对代建项目的投资、工期、质量和安全管理负责。代建单位应控制安全文明施工措施费的拨付，监督检查各相关单位安全生产管理制度的建立和落实情况；

（三）进度管理目标：代建单位应按照自 2019 年 6 月至 2022 年 7 月，共 38 个月的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；

（四）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。代建单位承诺除委托单位原因、不可抗力、政策调整引起的造价调整因素外，本工程最大费用不超过批复总概算，否则超出部分由代建单位承担；

因委托单位需求变化、不可抗力、突发事件、法律法规政策调整、项目用地、地下溶洞、地下管线等复杂地下条件、

技术原因等导致本工程最大超过批复总概算的，导致工程费用超出总概算的，经委托单位与代建单位协商一致，超出部分无需代建单位承担。

(五) 信息管理目标：代建单位负责项目所有相关资料的收集、整理、汇编、归档工作，不得将有关文件、技术秘密、需要保密的资料和信息泄露给他人或公开发表与引用；

(六) 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。代建单位应确保以“公开、公平、公正”与“择优与竞价”原则选择具有资质的合格的参建单位。鉴于本项目属于政府投资类项目，除《光明新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参建单位外，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参建单位，并报委托单位备案。法律法规另有规定的，从其规定。

(七) 绿色建筑目标：达到国家《绿色建筑评价规范》二星级及以上和《深圳市绿色建筑评价规范》银级及以上标准，应按照绿色建筑等级进行设计及施工图审查，并按照《光明新区住房和建设局关于加强绿色建筑、装配式建筑和绿色再生建材工作的通知》（深光住建字（2017）105号）的规定，使用绿色再生建材产品。具备条件后，应及时向建设主管部门申报绿色建筑设计阶段标识认证。项目应配套建设海

绵城市设施，年径流总量控制率应满足相关部门批准文件要求。

(八) 装配式建筑目标：代建单位应严格落实深圳市现行相关装配式建筑政策及规范要求，装配式建筑技术认定评分不低于60分。项目应采用全过程建筑信息模型（BIM）技术及信息化管理技术，并积极采用新技术、新材料。

(九) 反腐保廉目标：严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

(十) 履约保函：根据《光明新区政府投资项目代建制管理办法（试行）》第三十三条的规定，代建合同生效前由代建单位提供银行履约保函，履约保函金额应不低于项目投资估算的10%。本项目总投资暂定价131305万元，则 $131305 \times 10\% = 13130.5$ 万元，即本代建项目履约保函金额为13130.5万元。履约保函银行和资金监管银行不能是同一家支行，保证期限为签订代建合同之日起至质量缺陷责任期结束。

七、本合同由以下文件组成：

- (一) 本合同的补充协议；
- (二) 本合同协议书；
- (三) 中标通知书；
- (四) 经双方确定的代建实施方案（竞争性谈判结果）；
- (五) 本合同补充条款；
- (六) 本合同专用条款；
- (七) 本合同通用条款；

(八) 描述代建项目的技术性文件 (包括但不限于国家标准或行业标准、规范及有关技术文件);

(九) 双方确认的会议纪要;

(十) 工程质量保修书;

(十一) 双方一致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。

八、本协议书中的有关词语含义与本合同第二部分《通用合同条款》中分别赋予它们的定义相同。

九、代建单位向委托单位承诺, 遵守本合同中的各项约定, 按本合同的约定承担代建任务。

十、委托单位向代建单位承诺, 遵守本合同中的各项约定, 为代建单位提供项目建设的必要条件, 按本合同约定向代建单位支付代建费用。

十一、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。

十二、本合同一式十四份, 其中: 代建单位执八份, 委托单位执六份。

十三、本合同经双方的法定代表人或其委托代理人签字并盖单位公章或合同专用章后生效。

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：



2019年8月30日

代建单位(盖章)：万科企业股份有限公司

法定代表人：



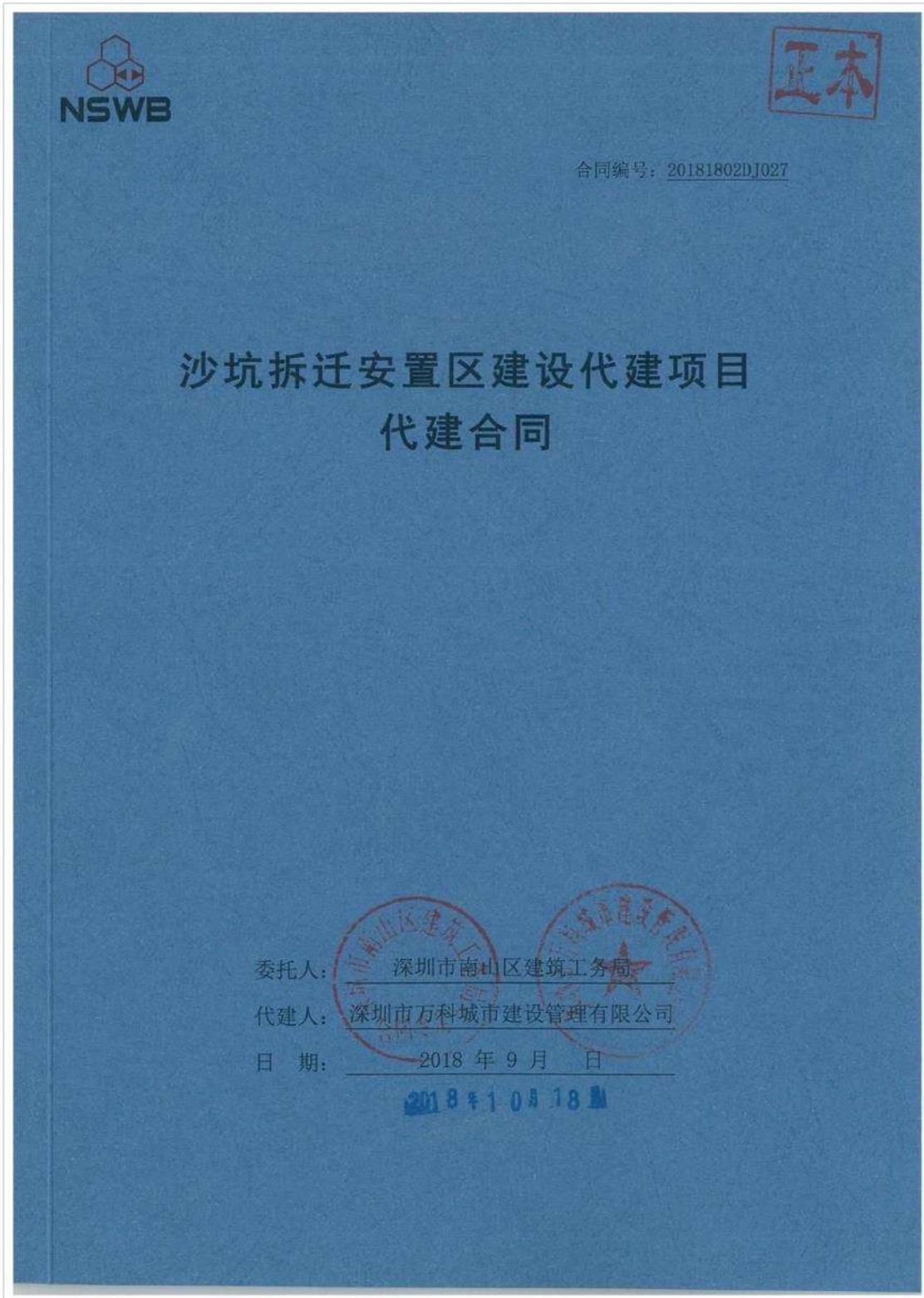
委托代理人：

2019年8月30日



沙坑拆迁安置区建设代建项目（羊台书苑）

合同关键页



建设项目代建合同协议书

项目名称： 沙坑拆迁安置区建设代建项目

项目委托人： 深圳市南山区建筑工务局

项目代建人： 深圳市万科城市建设管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》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：沙坑拆迁安置区建设代建项目
2. 项目总投资：150,000.00 万元
3. 建设地点：深圳市南山区西丽街道白芒社区原特区二线关外松白路东侧
4. 建设规模：沙坑地块拆迁安置区建设工程，面积合计 8.14 万平方米，为白芒股份公司占有的未完善征转地补偿手续用地。经核查建设用地管制分区，涉及有条件建设区 1.10 万平方米，允许建设区 7.04 万平方米，总投资估算 32 亿元。本项目投资规模及工程建设内容可能发生变化，实际代建范围最终以委托人确认为准。

5. 建设内容：沙坑拆迁安置区建设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沙坑拆迁安置区建设代建项目投资控制、规模、标准、功能、质量、安全、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、规划验收等全部工作。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) 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;
- (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, 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: 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的建设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承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设计文件规定的合理年限，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、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）：贰仟玖佰捌拾伍万元人民币（以项目投资估算150000万元为基数，按照《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）》中“代建管理费计取办法”以管理费率2%计取代建管理费，并按代建人承诺下浮率0.5%下浮确定）¥：2985.00万元。

结算时代建管理费根据代建范围和-content，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）》中“代建管理费计取办法”以管理费率2%计取的代建管理费 \times （1-代建人承诺下浮率0.5%）确定，并经委托人最终审定价为准。

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，同

一顺序存在多份文件不一致的，以签署在后的为准。

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。

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：深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社 B600

邮编：518055

电话：0755-22186000

本合同于 2018 年 9 月 日

2018年10月18日

项目投资额及建筑面积证明文件

深圳市南山区发展和改革局文件

深南发改批〔2020〕274号

南山区发展和改革局关于羊台书苑建设项目 概算的批复

区建筑工务署：

你单位报来的关于羊台书苑建设项目概算书收悉。经区政府投资项目评审中心审核，核定该项目概算总投资 253006 万元。
现批复如下：

一、工程概况

羊台书苑建设项目(国家编码: 2018-440305-82-01-704277)于 2018 年立项(深南发改[2018]6 号)。项目位于深圳市南山区西丽街道白芒社区沙坑地块,西临松白路。主要建设内容包含

6个地块的建筑、5条配套市政道路及北侧边坡支护。其中01地块为安置房、幼儿园及相应配套裙楼，02地块为27班九年一贯制学校，03地块为还迁住房及相应配套裙楼，04地块为保障房、安置房、教师住宅及老人日间照料中心、社区健康服务中心等相应配套设施，05地块为还迁产业办公用房、公交首末站及相应配套设施，06地块为安置产业办公用房，总建筑面积305523平方米。

（一）建设内容

1、01地块

包括4栋超高层住宅、1栋幼儿园及相应配套，总建筑面积123541平方米。地下3层，建筑面积35818平方米，主要功能设置为停车库、设备房、文化活动室、社区警务室、便民服务站、物管用房、幼儿园厨房等；地上4栋45~46层超高层住宅，建筑面积82926平方米，首层为架空绿化休闲，16层及32层为消防避难空间，其余楼层为住宅；1栋3层12班幼儿园，建筑面积3850平方米；配套商业楼建筑面积947平方米。

2、02地块

包括1栋27班九年一贯制学校，总建筑面积为32091平方米。地下2层，建筑面积15478平方米，主要功能设为教学辅助用房、车库区、设备区、体育馆、食堂、图书馆、报告厅等；地上6层教学楼，建筑面积16613平方米，主要功能为教室、办公室、运动场、器材室、实验室等。

3、03 地块

包括 1 栋高层住宅,配套老年食堂及物管用房,总建筑面积为 9492 平方米(不含地下室,与 04 地块共用),地上 25 层,首层主要设置为架空层、入口大堂、老年食堂、小区主入口、物管用房,2 层以上为住宅。

4、04 地块

包括 2 栋高层住宅及裙房,总建筑面积为 54066 平方米(含地下室,与 03 地块共用)。地下 2 层,局部为 1 层半,建筑面积 18837 平方米,主要功能设置为机动车停车库、设备房、非机动车停车库;地上 2 栋 32~33 高层住宅,建筑面积为 35229 平方米,其中裙房为配套商业、架空层、入口大堂、社康中心、老年日料中心、办公区、消防控制室、物管用房等,2 层以上为住宅。

5、05 地块

包括 2 栋产业研发用房,总建筑面积 71427 平方米(含地下室,与 06 地块共用)。地下 3 层,建筑面积 27221 平方米,主要功能设置为停车库、设备房、商业、站务用房、监控室、调度室;地上 2 栋 20 层产业研发用房,建筑面积 44206 平方米,其中 1 层至 3 层为裙房,4 层为架空绿化休闲,5 层以上为产业研发用房。

6、06 地块

包括 1 栋产业研发用房,总建筑面积为 14906 平方米(不含地下室,与 05 地块共用),地上 20 层,入口大堂为 3 层高,1

层至3层裙房设置为物业管理用房、部分产业研发用房，4层以上为产业研发用房。

红线范围内的配套市政道路

包括东经三路、东经二路、东纬二路、环状支路、规划一路，总共5条道路及管线迁改。其中东经三路长约253米，东经二路长约259米，东纬二路长约277米，环状支路长约351米，规划一路长约288米，总长约1.44公里。各路规划红线宽度均为12米，双向两车道，按城市支路标准设计，设计速度为20公里/小时。

8、北侧边坡

项目北侧现状边坡长约220米，高8~36米，采用分级放坡+格构梁+锚杆(索)或毛石砌挡土墙+锚杆+格构梁等组合支护形式进行支护，绿化护坡。

(二) 专业内容

1、基坑支护、桩基、土石方工程

该项目场地属低丘陵地貌单元，基坑开挖面积约51100平方米，周长约905米，基坑开挖深度1.75~18.6米；基坑支护主要采用旋挖成孔灌注桩、沉管碎石桩、三轴水泥搅拌桩，桩基础主要采用旋挖成孔灌注桩。

2、主体结构工程

主体采用框架剪力墙结构，加气混凝土砌块内隔墙。01、03、04地块标准层卫生间及阳台采用预制叠合楼板，核心筒采用钢

1、在项目实施过程中，请你单位根据《深圳经济特区政府投资项目管理条例》的要求，控制好项目总投资。

2、请你单位严格各项管理制度，提高安全生产意识，杜绝各种安全隐患，切实确保安全生产，防止各类安全生产事故的发生。

3、该项目已纳入区政府投资项目计划，请将项目的基本信息和进度情况，及时、准确的填入“南山区政府投资项目在线审批监管平台”。

4、按规定做好固定资产投资数据入库纳统工作。

此复。

附件：羊台书苑建设项目概算表



抄报：小宁同志。

抄送：财政局，住建局，审计局，统计局。

南山区发展和改革局

2020年11月30日印发

东和花园三期（好日子保障性住房）（一期）项目
合同关键页

副本

合同编号：深龙华建工合[2018]其他合同-

**东和花园三期（好日子保障性住房）（一期）
项目代建合同**

委托人：深圳市龙华区政府投资工程项目前期工作办公室

深圳市龙华区建筑工务局

代建人：深圳市万科房地产有限公司

2018年6月



建设项目代建合同协议书

项目名称：东和花园三期（好日子保障性住房）（一期）项目

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

项目代建人：深圳市万科房地产有限公司

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

一、项目概况

1. 项目名称：东和花园三期（好日子保障性住房）（一期）项目

2. 项目总投资：暂定 59000 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 59000 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：东和花园三期（好日子保障性住房）（一期）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东和花园三期（好日子保障性住房）（一期）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、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、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、水保方案编制、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，项目立项由委托人负责。

（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（委托人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节点,在概算批复后接受龙华区建筑工程局的管理。

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承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，具备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

项目工期从取得施工许可之日起计算，到项目完成竣工验收并移交委托人之日止。东和花园三期（好日子保障性住房）（一期）项目总工期为 1095 日历天，工期起始日以取得施工许可之日为准。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设计文件规定的该工程合理使用年限，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、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

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。但通用合同条款第六十七条、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》金级标准或国家绿色建筑二星标准，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）：壹仟柒佰柒拾万圆整，人民币（小写）¥：1770万元。

代建管理费最终根据《龙华区政府投资项目代建制管理办法（试行）》（深龙华府办规〔2017〕5号）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。同一次序文件有多份不同文件的,以后签署的为准。

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。

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、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: 深圳市龙华区清湖行政服务中心 4 栋 5 楼
电话: 23332252

木家康

委托人：(签章) 深圳市龙华区建筑工务局

法定代表人或授权委托人 (签字):

地址: 深圳市龙华区清湖行政服务中心 3 栋
电话: 23336923、23336916

陈彤

代建人：(签章) 深圳市万科房地产有限公司

法定代表人或授权委托人 (签字):

地址: 深圳市盐田区大梅沙环梅路
33 号万科中心总部大楼 5 楼

电话: 22186324

本合同签于 年 月 日

开户名称:

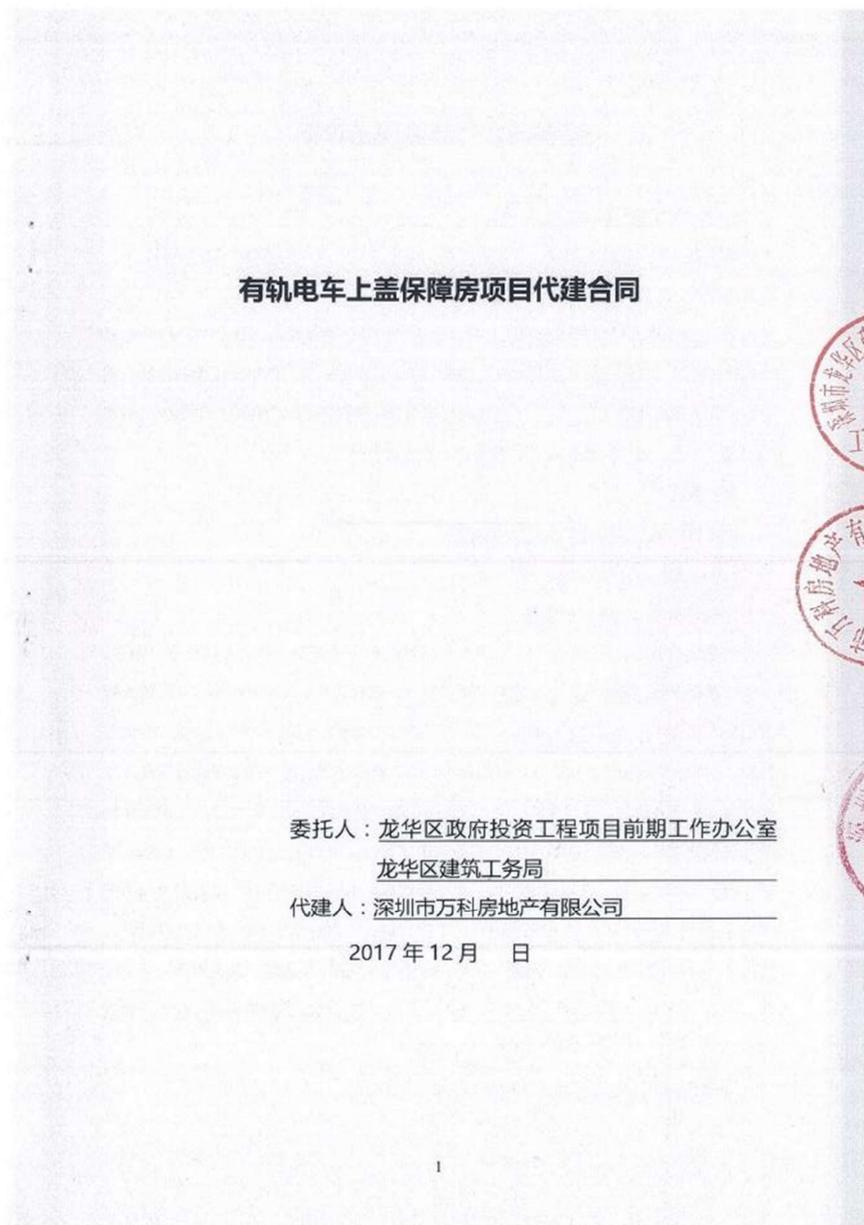
开户银行:

银行账号:

银行地址:

有轨电车上盖保障房项目

合同关键页



建设项目代建合同协议书

项目名称：有轨电车上盖保障房项目

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：深圳市万科房地产有限公司

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

一、项目概况

1. 项目名称：有轨电车上盖保障房项目

2. 项目总投资：暂定 55000 万元

3. 建设地点：深圳市龙华区

4. 建设规模：暂定 55000 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：有轨电车上盖保障房项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的有轨电车上盖保障房项目投资控制、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（项目建议书、立项、选址、方案设计、初步设计、项目概算、环境影响评价、水土保持方案由委托人负责）。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；

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的建设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程工务局的管理。

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承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

项目工期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、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）：壹仟陆佰伍拾万圆整，人民币（小写）¥：1650万元。

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。同一次序文件有多份不同文件的,以后签署的为准。

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。

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:

电话:

李家康

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:

陈彤

代建人：(签章) 深圳市万科房地产有限公司

法定代表人或授权委托人(签字):

地址:

电话:

李

本合同于 年 月 日

龙岗区沙湾派出所项目、布吉派出所项目及反恐应急指挥中心项目
中标通知书

中标通知书

标段编号：44030720200077001001

标段名称：龙岗区沙湾派出所项目、布吉派出所项目及反恐
应急指挥中心项目代建

建设单位：深圳市公安局龙岗分局

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

中标价：693.29万元

中标工期：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。

项目经理(总监)：

本工程于 2020-12-22 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设
工程招标业务分公司龙岗分中心进行招标，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与
招标人签订本招标工程承发包合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：

日期：2021-01-20



查验码：2734394162942180

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同关键页
反恐应急指挥中心项目



深圳龙岗区反恐应急指挥中心项目代建合同

委托人：深圳市公安局龙岗分局

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

日期：2021年1月29日

合同协议书

委托人：深圳市公安局龙岗分局

地 址：深圳市龙岗区中心城德政路 6 号

法定代表人：林长平

联系电话：84468116

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

地 址：深圳市福田区泰然七路 2 号

法定代表人：陆荣秀

联系电话：0755- 22186000

深圳市公安局龙岗分局（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施 龙岗区反恐应急指挥中心项目（项目名称），通过公开招标确定（代建人名称，以下简称“代建人”）深圳市万科城市建设管理有限公司 对该项目进行代建。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）发改局概算批复文件；
- （2）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；
- （3）合同协议书；
- （4）中标通知书（或相关会议纪要）；
- （5）专用合同条款；
- （6）通用合同条款；
- （7）保证最大工程费用协议；
- （8）描述代建项目的书面文件(如有)；
- （9）代建管理费清单；
- （10）代建项目实施建议书(如有)；
- （11）代建项目实施计划(如有)；
- （12）本合同其他附件；
- （13）双方认可的其他合同文件。

2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，除非特别声明，否则以在后签署或作出的文件为准。

3. 签约合同价：人民币（大写）贰佰捌拾柒万元整（¥2870000）（暂定价）。根据《龙岗区政府投资项目代建管理办法（试行）》（深龙府规〔2020〕2号）相关约定计取代建管理费且不下浮。

合同价计价说明：暂以项目估算金额 2.47 亿元 作为代建管理费计费基数，最终计费基数以项目实际投资金额为准，按照龙岗区政府投资项目代建管理办法相关约定计取且不下浮（如在项目结算前相关代建管理办法有更新的，以更新后的版本为准）。代建费在建设单位管理费中支出，代建总金额超出建设单位管理费部分从基本预备费中支出

5. 代建项目管理目标：

（1）投资估算金额：人民币（大写）（¥2.47 亿元 大写：贰亿肆仟柒佰万元）。代建人应在在全部施工图完成后【60】天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额原则上不得超过概算，如因特殊原因后需要调整概算的，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。考虑到项目场地狭小，概算应预备空桩费用、空气质量检测和治理、防雷检测、地质灾害评价、能效测评、工程质量检测费、公共建筑分项能耗数据传输、智慧工地、土壤氨浓度、燃气监理、竣工测绘等均应包含在概算批复中。

（2）工程质量标准：合格。

（3）安全管理目标：无安全事故。

6. 代建人承诺按合同约定承担工程的前期工作、设计、采购、竣工及缺陷修复。

7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建人支付合同价款。本项目的建设工程交易服务费由代建人先行垫付，待签订施工合同后，申请第一笔款项时，代建人提供相应票据给委托人一同申请支付。

8. 代建期限（暂定）

（1）前期阶段：暂定自 2020 年 12 月 1 日起至 2021 年 6 月 30 日止，共 6 个月；

（2）施工阶段：暂定自 2021 年 6 月 1 日起至 2023 年 8 月 31 日止，共 26 个月。

（因政府政策变化、委托人计划调整、行政审批受阻、不可抗力原因、设计单位出图滞后、方案调整引起施工图审查合格证滞后，导致工程规划许可证办理滞后或委托人原因引起图纸工程量增加等非代建人原因导致的工期滞后，工期应相应顺延）

（3）缺陷责任管理期限：2 年，自工程实际竣工验收合格或工程实际交付之日起计算。

9. 本协议书一式捌份，合同双方各执肆份。

10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。



法定代表人或其委托代理人：

(签字)
王岩

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

签订日期： 2021 年 1 月 29 日

布吉派出所项目



深圳龙岗区布吉派出所项目代建合同

委托人：深圳市公安局龙岗分局

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

日期：2021年1月29日

合同协议书

委托人：深圳市公安局龙岗分局

地 址：深圳市龙岗区中心城德政路 6 号

法定代表人：林长平

联系电话：0755- 84468116

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

地 址：深圳市福田区泰然七路 2 号

法定代表人：陆荣秀

联系电话：0755- 22186000

深圳市公安局龙岗分局（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施 龙岗区布吉派出所项目（项目名称），通过公开招标确定（代建人名称，以下简称“代建人”）深圳市万科城市建设管理有限公司 对该项目进行代建。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）发改局概算批复文件；
- （2）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；
- （3）合同协议书；
- （4）中标通知书（或相关会议纪要）；
- （5）专用合同条款；
- （6）通用合同条款；
- （7）保证最大工程费用协议；
- （8）描述代建项目的书面文件(如有)；
- （9）代建管理费清单；
- （10）代建项目实施建议书(如有)；
- （11）代建项目实施计划(如有)；
- （12）本合同其他附件；
- （13）双方认可的其他合同文件。

2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，除非特别声明，否则以在后签署或作出的文件为准。

3. 签约合同价：人民币（大写）贰佰伍拾柒万元整（¥2570000）（暂定价）。根据《龙岗区政府投资项目代建管理办法（试行）》（深龙府规〔2020〕2号）相关约定计取代建管理费且不下浮。

合同价计价说明：暂以项目估算金额2.17亿元作为代建管理费计费基数，最终计费基数以项目实际投资金额为准，按照龙岗区政府投资项目代建管理办法相关约定计取且不下浮（如在项目结算前相关代建管理办法有更新的，以更新后的版本为准）。代建费在建设单位管理费中支出，代建总金额超出建设单位管理费部分从基本预备费中支出

5. 代建项目管理目标：

(1) 投资估算金额：人民币（大写）（¥2.17亿元 大写：贰亿壹仟柒佰万元）。代建人应在在全部施工图完成后【60】天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额原则上不得超过概算，如因特殊原因后需要调整概算的，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。考虑到项目场地狭小，概算应预备空桩费用、空气质量检测和治理、防雷检测、地质灾害评价、能效测评、工程质量检测费、公共建筑分项能耗数据传输、智慧工地、土壤氡浓度、燃气监理、竣工测绘等均应包含在概算批复中。

(2) 工程质量标准：合格。

(3) 安全管理目标：无安全事故。

6. 代建人承诺按合同约定承担工程的前期工作、设计、采购、竣工及缺陷修复。

7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建人支付合同价款。本项目的建设工程交易服务费由代建人先行垫付，待签订施工合同后，申请第一笔款项时，代建人提供相应票据给委托人一同申请支付。

8. 代建期限（暂定）

(1) 前期阶段：暂定自 2020年12月1日起至2021年12月31日止，共 12个月；

(2) 施工阶段：暂定自 2021年12月1日起至2024年3月31日止，共 27个月；

（因政府政策变化、委托人计划调整、行政审批受阻、不可抗力原因、设计单位出图滞后、方案调整引起施工图审查合格证滞后，导致工程规划许可证办理滞后或委托人原因引起图纸工程量增加等非代建人原因导致的工期滞后，工期应相应顺延）

(3) 缺陷责任管理期限：2 年，自工程实际竣工验收合格或工程实际交付之日起计算。

9. 本协议书一式捌份，合同双方各执肆份。

10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。



法定代表人或其委托代理人：

(签字)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

签订日期： 2021 年 1 月 29 日

沙湾派出所项目



深圳龙岗区沙湾派出所项目代建合同

委托人：深圳市公安局龙岗分局

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

日期：2021年1月22日

合同协议书

委托人：深圳市公安局龙岗分局

地 址：深圳市龙岗区中心城德政路 6 号

法定代表人：林长平

联系电话：0755-84468116

代建人：深圳市万科城市建设管理有限公司

地 址：深圳市福田区泰然七路 2 号

法定代表人：陆荣秀

联系电话：0755- 22186000

深圳市公安局龙岗分局（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施 龙岗区沙湾派出所项目（项目名称），通过公开招标确定（代建人名称，以下简称“代建人”）深圳市万科城市建设管理有限公司 对该项目进行代建。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）发改局概算批复文件；
- （2）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；
- （3）合同协议书；
- （4）中标通知书（或相关会议纪要）；
- （5）专用合同条款；
- （6）通用合同条款；
- （7）保证最大工程费用协议；
- （8）描述代建项目的书面文件(如有)；
- （9）代建管理费清单；
- （10）代建项目实施建议书(如有)；
- （11）代建项目实施计划(如有)；
- （12）本合同其他附件；

(13) 双方认可的其他合同文件。

2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，除非特别声明，否则以在后签署或作出的文件为准。
3. 签约合同价：人民币（大写）壹佰肆拾玖万贰仟玖佰元（¥1492900）（暂定价）。根据《龙岗区政府投资项目代建管理办法（试行）》（深龙府规〔2020〕2号）相关约定计取代建管理费且不下浮。

合同价计价说明：暂以项目概算批复金额 1.0929 亿元 作为代建管理费计费基数，最终计费基数以项目实际投资结算金额为准，按照龙岗区政府投资项目代建管理办法相关约定计取且不下浮（如在项目结算前相关代建管理办法有更新的，以更新后的版本为准）。代建费在建设单位管理费中支出，代建总金额超出建设单位管理费部分从基本预备费中支出。

5. 代建项目管理目标：

(1) 投资概算金额：人民币（大写）（¥1.0929 亿元 大写：壹亿零玖佰贰拾玖万元）。代建人应在在全部施工图完成后【60】天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用原则上不得超过概算，如因特殊原因后需要调整概算的，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。考虑到项目场地狭小，概算应预备空桩费用、空气质量检测和治理、防雷检测、地质灾害评价、能效测评、工程质量检测费、公共建筑分项能耗数据传输、智慧工地、土壤氡浓度、燃气监理、竣工测绘等均应包含在概算批复中。

(2) 工程质量标准：合格。

(3) 安全管理目标：无安全事故。

6. 代建人承诺按合同约定承担工程的前期工作、设计、采购、竣工及缺陷修复。
7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建人支付合同价款。本项目的建设工程交易服务费由代建人先行垫付，待签订施工合同后，申请第一笔款项时，代建人提供相应票据给委托人一同申请支付。

8. 代建期限（暂定）

(1) 前期阶段：暂定自 2020 年 12 月 1 日起至 2021 年 6 月 30 日止，共 6 个月；

(2) 施工阶段：暂定自 2021 年 6 月 1 日起至 2023 年 5 月 31 日止，共 23 个月；

（因政府政策变化、委托人计划调整、行政审批受阻、不可抗力原因、设计单位出图滞后、方案调整引起施工图审查合格证滞后，导致工程规划许可证办理滞后或委托人原因引起

图纸工程量增加等非代建人原因导致的工期滞后，工期应相应顺延)

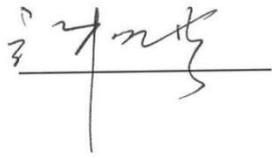
(3) 缺陷责任管理期限：2年，自工程实际竣工验收合格或工程实际交付之日起计算。

9. 本协议书一式捌份，合同双方各执肆份。

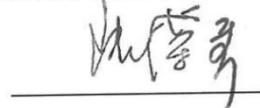
10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。



法定代表人或其委托代理人：


(签字)

法定代表人或其委托代理人：


(签字)

签订日期：2021年1月22日

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	有，开业（存续）状态	提供复印件
	1.注册年度及注册编号	注册年度：1992-12-28 注册编号：914403006188320959	
	2.注册资金（万元）	9637.5	
	3.经营场所	深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社 B600	
	4.有效期	2042-12-28	
二	税务登记证	有，开业（存续）状态	提供复印件
	1.税务登记证编号	914403006188320959	
三	其他资格（质）证书	房地产开发企业资质证书（二级）	提供复印件
	1.证书名称	房地产开发企业资质证书（二级）	
	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	粤房开证字贰 0200095	
	5.有效期	2027-6-26	
四	ISO 认证书	质量管理体系	提供复印件
	ISO 认证书	职业健康安全管理体系	提供复印件
	ISO 认证书	环境管理体系	提供复印件

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（五证合一）



深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询

<https://amr.sz.gov.cn/outer/entSelect/gs.html>

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)

深圳市万科城市建设管理有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	914403006188320959
注册号:	440301102987231
商事主体名称:	深圳市万科城市建设管理有限公司
住所:	深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社B600
认缴注册资本(万元):	9637.5
经济性质:	有限责任公司(法人独资)
成立日期:	1992-12-28
营业期限:	自1992-12-28起至2042-12-28止
核准日期:	2025-02-27
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	
备注:	

打印时间: 2025年07月30日9:29:16

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

房地产开发企业资质证书（二级）



房地产开发企业资质证书

证书编号：粤房开证字贰0200095

企业名称：深圳市万科城市建设管理有限公司

统一社会信用代码：914403006188320959

法定代表人：裴宝伦

注册地址：深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社B600

有效期：至2027年06月26日

资质等级：二级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：深圳市住房和建设局

发证日期：2025年04月16日





Certificate of Registration

质量管理体系 – ISO 9001:2015

兹证明：
深圳市万科城市建设管理有限公司
914403006188320959
中国
广东省
深圳市
福田区沙头街道
泰然八路3号
万科滨海云中心23楼
邮编：518055

Shenzhen Vanke City Construction
Management Co., Ltd.
23F VANKE BinHai Cloud Center
No. 3, TaiRan 8th Road
Shatou Street, Futian District
Shenzhen
Guangdong
518055
China

持有证书：**FM 779088**

并运行符合 ISO 9001:2015 要求的质量管理体系，认证范围如下：

EPC（工程总承包）和代建业务的管理。
注册地址：深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社B600
The management of engineering procurement construction and agent construct.
Registration address: Vanke Cloud Design Commune B600, the Confluence of Chuangke Road
and Dashi 2nd Road, Nanshan District, Shenzhen

BSI代表：

Michael Lam - Managing Director Assurance, APAC

首次发证日期：2022-11-10
最新发证日期：2022-11-10

生效日期：2022-11-10
有效期至：2025-11-09

Page: 1 of 1



...making excellence a habit.™

此证书以电子版方式发放，所有权属BSI并接受合同条款的约束。
可以 [在线](#) 查询电子证书的有效性
打印的证书可以通过网站 <http://www.bsi-global.com/ClientDirectory> 或者致电 +86 10 8507 3000 查询。本证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询。
关于证书范围及 ISO 9001:2015 要求的适用性的进一步说明请咨询BSI。
获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效。
此证书只在提供完整正本时才有效。

信息查询及联系方式：BSI, Kitemark Court, Davy Avenue, Knowlhill, Milton Keynes MK5 8PR. 电话：+44 345 080 9000
BSI(英国)有限公司，注册地英国，注册号7805321。地址：389 Chiswick High Road, London W4 4AL, UK
英标管理体系认证（北京）有限公司 北京市建国门外大街甲24号东海中心2008室 邮编：100004 电话：+86 10 85073000
BSI集团公司成员。



Certificate of Registration

职业健康安全管理体系 - ISO 45001:2018

兹证明：
深圳市万科城市建设管理有限公司
914403006188320959
中国
广东省
深圳市
福田区沙头街道
泰然八路3号
万科滨海云中心23楼
邮编：518055

Shenzhen Vanke City Construction
Management Co., Ltd.
23F VANKE BinHai Cloud Center
No. 3, TaiRan 8th Road
Shatou Street, Futian District
Shenzhen
Guangdong
518055
China

持有证书：**OHS 779089**

并运行符合 ISO 45001:2018 要求的职业健康安全管理体系，认证范围如下：

EPC（工程总承包）和代建业务的管理。
注册地址：深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社B600
The management of engineering procurement construction and agent construct.
Registration address: Vanke Cloud Design Commune B600, the Confluence of Chuangke Road
and Dashi 2nd Road, Nanshan District, Shenzhen

BSI代表：

Michael Lam - Managing Director Assurance, APAC

首次发证日期：2022-11-10

生效日期：2022-11-10

最新发证日期：2022-11-10

有效期至：2025-11-09

Page: 1 of 1



...making excellence a habit.™

此证书以电子版方式发放，所有权属BSI并受合同条款的约束。

可以 [在线](#) 查询电子证书的有效性

打印的证书可以通过网站 <http://www.bsi-global.com/ClientDirectory> 或者致电 +86 10 8507 3000 查询。

本证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询。

关于证书范围及 ISO 45001:2018 要求的适用性的进一步说明请咨询BSI。

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效。

此证书只在提供完整正本时才有效。

信息查询及联系方式：BSI, Kitemark Court, Davy Avenue, Knowlhill, Milton Keynes MK5 8PP. 电话：+44 345 080 9000

BSI Assurance UK Limited, 注册地英国，注册号：7805321，地址：389 Chiswick High Road, London W4 4AL, UK.

英标管理体系认证（北京）有限公司，北京市建国门外大街甲24号东海中心2008室 邮编：100004 电话：+86 10 85073000

BSI集团公司成员。



Certificate of Registration

环境管理体系 – ISO 14001:2015

兹证明：
深圳市万科城市建设管理有限公司
914403006188320959
中国
广东省
深圳市
福田区沙头街道
泰然八路3号
万科滨海云中心23楼
邮编：518055

Shenzhen Vanke City Construction
Management Co., Ltd.
23F VANKE BinHai Cloud Center
No. 3, TaiRan 8th Road
Shatou Street, Futian District
Shenzhen
Guangdong
518055
China

持有证书：**EMS 779087**

并运行符合 ISO 14001:2015 要求的环境管理体系，认证范围如下：

EPC（工程总承包）和代建业务的管理。
注册地址：深圳市南山区西丽街道创科路与打石二路交汇处万科云设计公社B600
The management of engineering procurement construction and agent construct.
Registration address: Vanke Cloud Design Commune B600, the Confluence of Chuangke Road
and Dashi 2nd Road, Nanshan District, Shenzhen

BSI代表：

Michael Lam - Managing Director Assurance, APAC

首次发证日期：2022-11-10

生效日期：2022-11-10

最新发证日期：2022-11-10

有效期至：2025-11-09

Page: 1 of 1



...making excellence a habit.™

此证书以电子版方式发放，所有权属BSI并受合同条款的约束。
可以 [在线](#) 查询电子证书的有效性。
打印的证书可以通过网站 <http://www.bsi-global.com/ClientDirectory> 或者致电 +86 10 8507 3000 查询。
关于证书范围及 ISO 14001:2015 要求的适用性的进一步说明请咨询BSI。
此证书只在提供完整正本时才有效。

信息查询及联系方式：BSI, Kitemark Court, Davy Avenue, Knowlhill, Milton Keynes MK5 8PP. 电话：+44 345 080 9000
BSI保证英国有限公司，注册地英国，注册号7805321，地址：389 Chiswick High Road, London W4 4AL, UK
BSI集团公司成员。

（二）企业基本情况介绍

万科企业股份有限公司成立于 1984 年，经过 41 年的快速发展，业务领域涵盖住宅、物业服务、长租公寓、商业、酒店、物流仓储、产业城镇、冰雪度假、养老、教育、食品等多个领域。

2014 年，万科将“三好住宅供应商”的定位延展为“城市配套服务商”。在 2018 年将这一定位进一步迭代升级为“城乡建设与生活服务商”，并具体细化为四个角色：美好生活场景师，实体经济生力军，创新探索试验田，和谐生态建设者。2017 年，深圳地铁集团成为集团第一大股东，始终支持万科的混合所有制结构，支持万科城乡建设与生活服务商战略和事业合伙人机制，支持万科管理团队按照既定战略目标，实施运营和管理，支持深化“轨道+物业”发展模式。



深圳市万科城市建设管理有限公司（以下简称“城建公司”）隶属于万科企业股份有限公司，负责万科南方区域 EPC 及代建业务。业务起源于 2010 年，实体化于 2020 年。一直以来，万科始终坚持用专业铸造品质建筑。基于万科 41 年项目开发及运营管理经验，城建公司具备全过程咨询、工程代建、代建代销、EPC 总承包等对外输出服务的能力，从项目定位策划、设计管理、招标采购、施工建造、竣工移交到后期运营的项目全过程建设管理服务，并对项目工程质量、成本、安全及进度全面负责。截至目前，累计获取 EPC&代建项目 260 余个、累计合同投资额过千亿、累计管理面积超 3000 万平方米，涵盖住宅（保障房）、产业办公、教育、文体、物流、医疗养老、市政园林、综合整治 8 大品类，项目管理经验丰富，人才储备充足，资源完备。



行业地位

世界 500 强企业

万科企业股份有限公司成立于 1984 年，经过 41 年的发展，已成为国内领先的城乡建设与生活服务商，公司业务聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市。2016 年公司首次跻身《财富》“世界 500 强”，位列榜单第 356 位，2017 年、2018 年、2019 年、2020 年、2021 年、2022 年、2023 年、2024 年、2025 年接连上榜，分别位列榜单第 307 位、第 332 位、第 254 位、第 208 位、第 160 位、第 178 位、第 173 位、第 206 位和第 319 位。

2016 年万科首次上榜《财富》“世界 500 强”名列第 356 位

The screenshot shows the Fortune 500 2016 ranking page. The header includes the Fortune logo and navigation links. The main heading is "2016年财富世界500强排行榜". A table lists the top companies, with Vanke (万科企业股份有限公司) at rank 356. The table columns are: 排名 (Rank), 公司名称 (中文) (Company Name (Chinese)), 营业收入 (百万美元) (Revenue (Million USD)), 利润 (百万美元) (Profit (Million USD)), and 国家 (Country). The data for Vanke is: Rank 356, 万科企业股份有限公司 (China Vanke), 29,329.3, 2,883.2, 中国 (China).

排名 ^	公司名称 (中文) ↓	营业收入 (百万美元) ↓	利润 (百万美元) ↓	国家
356	万科企业股份有限公司 (China Vanke)	29,329.3	2,883.2	中国

2017 年万科上榜《财富》“世界 500 强”名列第 307 位。

The screenshot shows the Fortune 500 2017 ranking page. The header includes the Fortune logo and navigation links. The main heading is "2017年财富世界500强排行榜". A table lists the top companies, with Vanke (万科企业股份有限公司) at rank 307. The table columns are: 排名 (Rank), 公司名称 (中文) (Company Name (Chinese)), 营业收入 (百万美元) (Revenue (Million USD)), 利润 (百万美元) (Profit (Million USD)), and 国家 (Country). The data for Vanke is: Rank 307, 万科企业股份有限公司 (CHINA VANKE), 34,458, 3,164.5, 中国 (China).

排名 ^	公司名称 (中文) ↓	营业收入 (百万美元) ↓	利润 (百万美元) ↓	国家
307	万科企业股份有限公司 (CHINA VANKE)	34,458	3,164.5	中国

2018年万科上榜《财富》“世界500强”名列第332位。

财富
FORTUNE

2018年财富世界500强排行榜

< 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 >

如欲了解市值、净资产、员工数等信息，请点击相应公司名称。

财富中文网于北京时间2018年7月19日晚与全球同步发布了最新的《财富》世界500强排行榜。未来更多榜单和深度商业报道请关注“财富中文网”官方网站和微信。

依据这个榜单的数据，人们可以了解全球最大企业的最新发展趋势。通过纵向不

排名	公司名称 (中文)	营业收入 (百万美元)	利润 (百万美元)	国家
332	万科企业股份有限公司 (CHINA VANKE)	35,117.4	4,150.5	中国

从 1 到 1 共 1 条 (从 500 条记录中过滤)

首页 | 上页 | 1 | 下页 | 末页

2019年万科上榜《财富》“世界500强”名列第254位。

财富
FORTUNE

2019年财富世界500强排行榜

< 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 >

今年上榜500家公司的总营业收入近32.7万亿美元，同比增加8.9%；总利润再创纪录达到2.15万亿美元，同比增加14.5%。

财富中文网于北京时间2019年7月22日与全球同步发布了最新的《财富》世界500强排行榜。未来更多榜单和深度商业报道请关注“财富中文网”官方网站和微信。

排名	公司名称 (中文)	营业收入 (百万美元)	利润 (百万美元)	国家
254	万科企业股份有限公司 (CHINA VANKE)	44,912.6	5,105.7	中国

从 1 到 1 共 1 条 (从 500 条记录中过滤)

首页 | 上页 | 1 | 下页 | 末页

2020年万科上榜《财富》“世界500强”名列第208位。

财富
FORTUNE

2020年《财富》世界500强排行榜

< 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 >

中国大陆公司数量首次超过美国，但中国企业面临从大到强大的新挑战。

《财富》官方APP于北京时间2020年8月10日与全球同步发布了最新的《财富》世界500强排行榜。未来更多榜单和深度商业报道请关注“财富中文网”官方网站和微信，并下载安装《财富》官方App，第一时间获得通知。

排名	公司名称 (中文)	营业收入 (百万美元)	利润 (百万美元)	国家	关键数据
208	万科企业股份有限公司 (CHINA VANKE)	53,252.7	5,626.7	中国	+

从 1 到 1 共 1 条 (从 500 条记录中过滤)

首页 | 上页 | 1 | 下页 | 末页

2021年万科上榜《财富》“世界500强”名列第160位。

财富
FORTUNE

2021年《财富》世界500强排行榜

< 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 >

受疫情影响，今年上榜门槛下降。

2021-08-02

每页显示 条记录

万科Q

排名 ^	公司名称 ↓ (中文)	营业收入 ↓ (百万美元)	利润 ↓ (百万美元)	国家	关键 数据
160	万科企业股份有限公司 (CHINA VANKE)	60,740.7	6,016.7	中国	+

从 1 到 1 共 1 条 (从 500 条记录中过滤)

首页 | 上页 | 1 | 下页 | 末页

财富Plus APP于北京时间2021年8月2日与全球同步发布了最新的《财富》世界500强排行榜。未来更多榜单和深度商业报道请关注“财富中文网”官方微博和微信，并下载安装财富Plus App，第一时间获得通知。

2022年万科上榜《财富》“世界500强”名列第178位。

财富
FORTUNE

2022年《财富》世界500强排行榜

< 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 >

世界经济在疫情中重启，上榜门槛跃升。

2022-08-03

每页显示 条记录

万科Q

排名 ^	公司名称 ↓ (中文)	营业收入 ↓ (百万美元)	利润 ↓ (百万美元)	国家	关键 数据
178	万科企业股份有限公司 (CHINA VANKE)	70,197.6	3,491.9	中国	+

从 1 到 1 共 1 条 (从 500 条记录中过滤)

首页 | 上页 | 1 | 下页 | 末页

财富Plus APP于北京时间2022年8月3日与全球同步发布了最新的《财富》世界500强排行榜。未来更多榜单和深度

2023年万科上榜《财富》“世界500强”名列第173位。

财富
FORTUNE

2023年《财富》世界500强排行榜

< 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 >

揭示全球最大企业的最新发展趋势。

2023-08-02

每页显示 条记录

万科Q

排名 ^	公司名称 ↓ (中文)	营业收入 ↓ (百万美元)	利润 ↓ (百万美元)	国家	关键 数据
173	万科企业股份有限公司 (CHINA VANKE)	74,900.5	3,362.4	中国	+

2024年万科上榜《财富》“世界500强”名列第206位。



2024年《财富》世界500强排行榜

< 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 >

揭示全球最大企业的最新发展趋势。

2024-08-05

每页显示	条记录	万科			
排名 ^	公司名称 (中文)	营业收入 (百万美元)	利润 (百万美元)	国家	关键数据
206	万科企业股份有限公司 (CHINA VANKE)	65,789.5	1,718.1	中国	+

2025年万科上榜《财富》“世界500强”名列第319位。



2025年《财富》世界500强排行榜

< 2025 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 >

揭示全球最大企业的最新发展趋势。

2025-07-29

每页显示	条记录	万科			
排名 ^	公司名称 (中文)	营业收入 (百万美元)	利润 (百万美元)	国家	关键数据
319	万科企业股份有限公司 (CHINA VANKE)	47,695.5	-6,876.6	中国	+

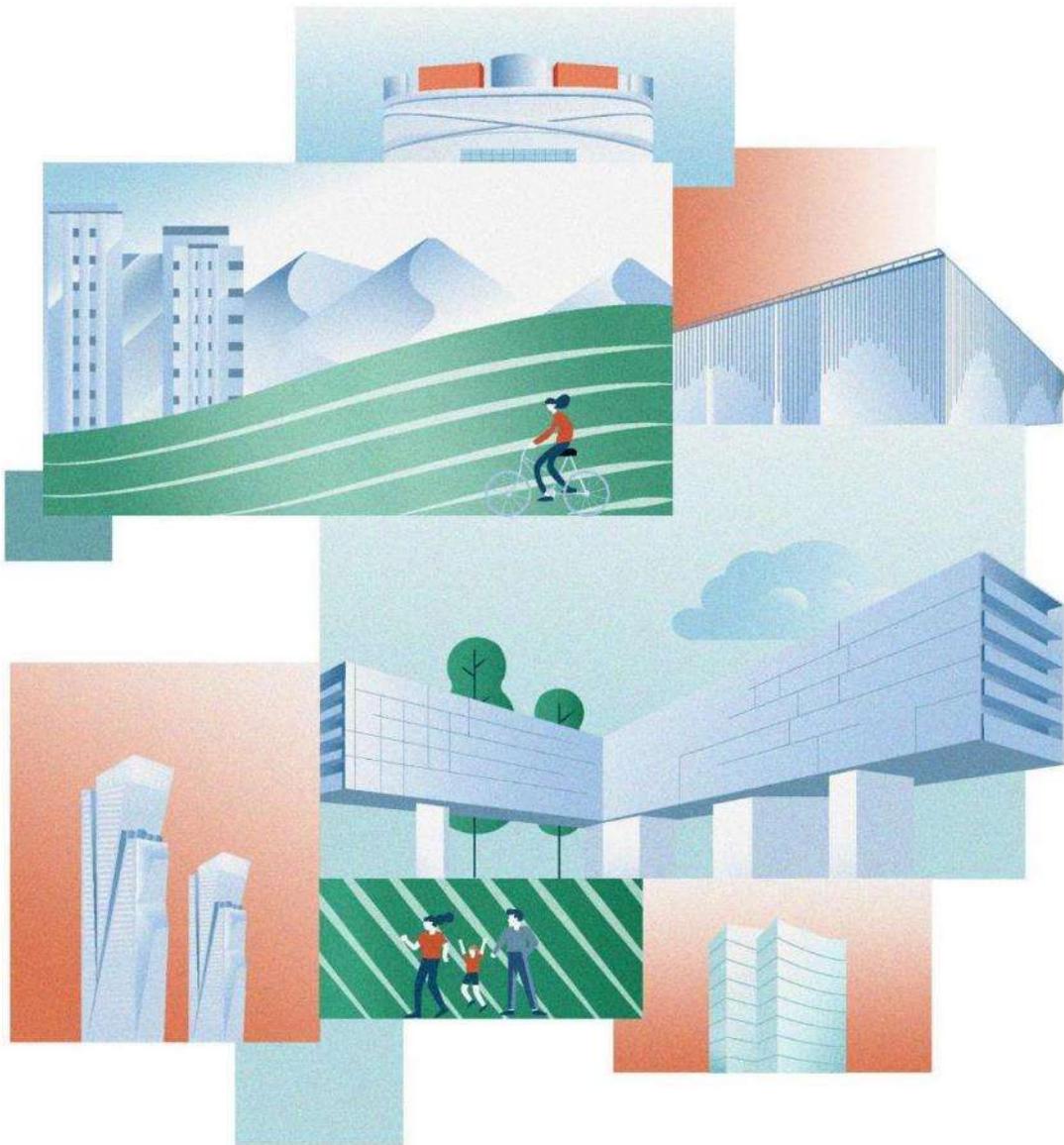
社会责任

作为社会的一份子，万科多年以来一直坚持履行社会企业责任。

2020 年企业社会责任报告

https://www.vanke.com/responsibility/report_data?typeid=undefined&newsid=3360

vanke



2020

万科

SUSTAINABILITY REPORT

可持续发展报告

致辞

已经过去的 2020 年，注定不平凡的一年。每个身处其中的人，都在时间洪流中跋涉。经历了一些难忘的事情。对于房地产行业来说，2020 年同样会在其发展历史上留下不一样的色彩。这个时代的落幕，也是一个时代的开启。

2020 年对于万科，也是不平凡的一年。我们与时代一起经历、反思、成长、携手前行。共克时艰，我们共同见证了“危”，也携手迎来了“机”。2020 年，万科将“长期主义价值”作为核心发展长期主义。2020 年，我们将企业社会责任报告更名为可持续发展报告，全面展示我们的可持续发展实践，坚定推行可持续发展战略。

长期主义可持续发展，这是我们一直秉持并在未来继续坚持的道路和方向。在这一指引下，我们在产品、服务、能力、责任等各个领域深入思考，致力提升，踏实实践，聚力前行，以求至千里。

好产品是最好销的。疫情下，消费者对它的需求，已经从最基础的居住需求扩展到健康安全、生活舒适、城市与自然的交互等多个方面。这一年，我们基本盘稳固，让力求健康人居理念，并健康产品体系，从居住健康、空气、水质、声、光、电、智能、材料、结构构造、社区运营、智能化、物业服务、创新服务等层面提出各项技术要求和完善的解决方案，将客户对健康的诉求全方位融入产品体系，以好产品献礼新时代。

成长从解决客户每一个痛点开始。这一年，我们深入思考客户的痛点，全力洞察客户的需求，从中寻找提升自身能力的机会。我们围绕住宅、商业、物业、教育、养老、居住、使用等八个步骤，开发“6+2”客户关系管理体系，识别客户需求并主动服务，为客户提供贴心的服务体系。我们在面对客户的最新诉求时，洞察客户需求与痛点，快速理解需求，快速客户良好体验的“触点”；开展美好社区活动，完成 1102 个老项目的改造升级；设置前置管家

服务的，客户即开始为客户提供服务；设立“万科 E”客户服务体系，激励员工为客户提供好服务。

用科技释放智慧的价值。我们洞察科技的强大力量，着力将其渗透到多个业务领域。我们搭建了智慧设备、通讯、功能应用、平台赋能的万科 3G+4G+5G 智慧地体系，引入了 4+12 项功能应用，万科物业正式更名为“万物云空间科技服务股份有限公司”，致力于以科技推动空间服务行业的数字化升级，持续释放物理空间的数字化红利。构建数字生态，携手行业伙伴共建高品质成长之路；万物云智慧物联在园区提前，自主研发 OTW 系统，IoT 平台等智慧系统，为客户提供全方位的智慧服务；我们基于智慧文字识别方案推出了智能化办公方案，应用 AIoT+ 大数据技术为写字楼的人员通行、能耗管理、设备监控和安防等场景赋能，降低能源消耗，提高管理效率。

把小孩融于大城，才会有海一样的胸怀，山一样的新高度。2020 年是全面建成小康社会的收官之年。这一年，我们继续积极助力精准扶贫与乡村振兴，在教育、健康、乡村发展等多个领域开展活动，全年对外捐赠 5.79 亿元，助力打赢脱贫攻坚战。我们深知“绿水青山就是金山银山”，坚信唯有每一个“小孩”行动起来，人类这个“大城”才能真正获得环境的善待。这一年，我们继续推进绿色建筑实践，绿色建筑与施工，持续提升成为“+”建造体系，真正能效管理、水资源管理、废弃物管理，全方位践行绿色经营理念；我们发起“首批保护计划”、“中华白海豚保护”计划，积极助力海洋生态环境保护，用心守护生态系统平衡。

2021 年是“十四五”的开局之年，也是全面建成小康社会后的第一年，我国将开启全面建设社会主义现代化国家新征程，向着第二个百年奋斗目标进军。站在新起点，万科将继续全面提升经营和管理能力，以人民的美好生活为己任，以高质量的发展领先领跑，积极回应国家提出的“2030 实现碳中和”的目标，践行绿色低碳理念，共迎崭新的征程。

关于万科

数说 2020



* 数据由业商

专题

助力打赢脱贫攻坚， 紧密衔接乡村振兴

万科以人民的美好生活为己任，积极投身精准扶贫和乡村振兴工作，为乡村教育、基础设施、产业发展、文化传承等多领域振兴和繁荣做出贡献，助力美丽乡村建设，用专业与实力回馈社会。

脱贫攻坚

根据国家战略任务，今年是全国全面建成小康社会的收官之年。脱贫攻坚期间，万科积极响应党中央号召，不忘初心，全力参与精准扶贫，为打赢脱贫攻坚战、全面建成小康社会贡献力量。

2020 年 6 月 30 日，万科参与广东省 630 扶贫济困日活动，捐赠 2 亿元，用于省内省外定点帮扶。



2020 年 9 月 18 日，万科参加第八届中国慈善会，宣布捐赠 1.5 亿助力乡村振兴帮扶项目，用于广西河池、百色等地精准扶贫项目。在活动现场，民政部、国务院扶贫办等部门人员对包括援助中学建设等多项帮扶项目给予充分肯定，对万科的积极参与和帮扶任务表示赞赏。



教育扶贫

万科结合贫困地区实际，帮助贫困地区解决基础设施配套不足、师资力量不足等问题，通过务实、持续和深入的方式引进先进的教学经验，助力乡村教育发展，为乡村未来发展培养人才。

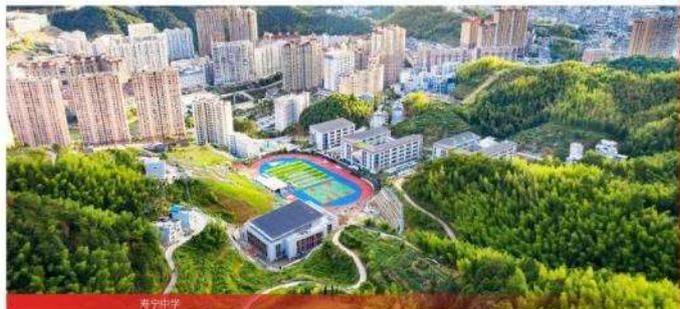
援建寿宁东区中学工程

宁德市寿宁县地处闽东，教育资源不足的问题较为突出。在中国光彩事业基金会和福建省、宁德市及寿宁县的支持下，万科投入 1.2 亿元，组建专业团队，先后克服了山地施工难、雨季长、人力和机械资源紧缺等困难，完成了福建省规模最大的教育扶贫项目。



受 2020 年新冠肺炎疫情影响，施工及工期面临重大挑战。建设工期长达 2 个月，为了确保孩子们能准时在新校园上课，项目团队与当地政府紧密沟通，对现场防疫、复工复产、物资保障等开展专项攻坚，确保项目整体工期不受影响。

9 月 1 日，寿宁东区中学敲响了新学期上课的钟声。经过近 650 个日夜的奋战，万科向寿宁交付了一座兼具现代气息、又蕴含传统文脉的美丽校园。



2021 年企业社会责任报告

https://www.vanke.com/responsibility/report_data?typeid=undefined&newsid=6669

vanke



2021

万科

SUSTAINABILITY REPORT
可持续发展报告

关于万科

数说 2021



公司概况

公司简介

万科企业股份有限公司成立于1984年，经过三十余年的发展，已成为国内领先的城市建设与生活服务商。公司业务覆盖全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市。2021年，公司位列《财富》杂志500强第180位。

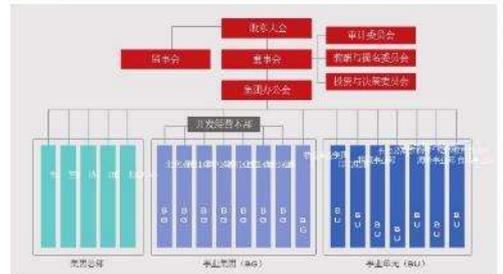
万科始终坚持以创造美好生活为己任，通过自身努力，为中国人民创造高品质生活而努力。我们深知企业的使命，是为客户提供高品质的产品和服务，为客户创造价值。我们始终坚持“以人为本”的经营理念，不断提升员工的综合素质，为客户提供更优质的产品和服务。我们始终坚持“诚信经营”的原则，不断提升企业的信誉和品牌价值。我们始终坚持“绿色发展”的理念，不断提升企业的可持续发展能力。我们始终坚持“社会责任”的原则，不断提升企业的社会贡献度。我们始终坚持“合作共赢”的原则，不断提升企业的核心竞争力。我们始终坚持“创新发展”的原则，不断提升企业的创新能力。我们始终坚持“开放合作”的原则，不断提升企业的国际化水平。我们始终坚持“追求卓越”的原则，不断提升企业的品牌影响力。我们始终坚持“回报股东”的原则，不断提升企业的股东满意度。我们始终坚持“回馈社会”的原则，不断提升企业的社会美誉度。我们始终坚持“共创未来”的原则，不断提升企业的未来发展前景。我们始终坚持“永续经营”的原则，不断提升企业的长期竞争力。我们始终坚持“基业长青”的原则，不断提升企业的品牌价值。我们始终坚持“基业长青”的原则，不断提升企业的品牌价值。

公司治理

公司按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规要求，构建了权责清晰、相互制衡的治理结构，并制定了符合公司实际情况的各项规章制度。股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照公司章程赋予了的职责，行使权利及履行义务。并设立独立董事专业委员会、独立董事办公室，有效发挥公司治理、维护股东和公司利益、保障公司可持续发展的治理效能。

2021年，公司荣获第十二届中国上市公司治理最佳实践案例奖，荣获《机构投资者》2021年度最佳公司治理奖，荣获《第一财经》2021年度最佳公司治理奖，荣获《第一财经》2021年度最佳公司治理奖，荣获《第一财经》2021年度最佳公司治理奖，荣获《第一财经》2021年度最佳公司治理奖。

组织架构



助力乡村振兴

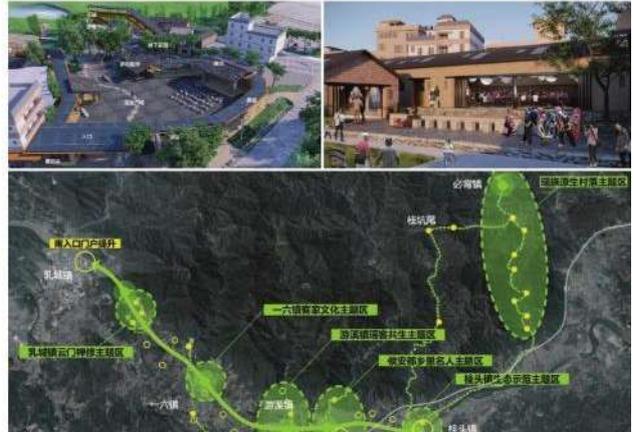
2021年是“十四五”规划开局之年，亦是乡村振兴的加速年，为积极响应国家战略，持续巩固脱贫攻坚成果，助力乡村振兴，万科积极投入乡村振兴工作，为乡村教育、基础设施、产业发展、文化传承等多领域振兴和发展提供助力，助力乡村振兴建设。

区域振兴

一、韶关乳源乡村振兴示范带

2021年万科在广东省乳源瑶族自治县乡村振兴，启动了韶关市乳源瑶族自治县乡村振兴示范带项目。项目旨在通过提升乡村基础设施、改善农村人居环境、发展乡村特色产业、提升乡村治理水平等方式，助力乡村振兴。项目计划于2022年启动实施，重点围绕乡村振兴示范带建设，提升乡村基础设施、改善农村人居环境、发展乡村特色产业、提升乡村治理水平等方式，助力乡村振兴。

项目计划于2022年启动实施，重点围绕乡村振兴示范带建设，提升乡村基础设施、改善农村人居环境、发展乡村特色产业、提升乡村治理水平等方式，助力乡村振兴。项目计划于2022年启动实施，重点围绕乡村振兴示范带建设，提升乡村基础设施、改善农村人居环境、发展乡村特色产业、提升乡村治理水平等方式，助力乡村振兴。



2022 年企业社会责任报告

https://www.vanke.com/responsibility/report_data?typeid=undefined&newsid=7389

vanke



2022

万科

SUSTAINABILITY REPORT
可持续发展报告

报告摘要

作为中国房地产行业的企业，万科长期致力于绿色可持续发展，将绿色、低碳理念融入设计、建造、运营等全过程，万科积极探索绿色供应链、绿色运营、绿色社区建设。

在探索绿色发展的过程中，万科创造了多个“第一”。万科是国内地产行业中第一个提出工业化、绿色化和全装修绿色建造理念的企业；深圳万科城是国内第一个获得绿色三星最高认证的住宅项目；深圳大梅沙万科中心是国内第一个获得LEED白金认证的办公绿色建筑；大梅沙低碳社区事件为绿色可移植社区发展的样本和《绿色运营白皮书》第27次修订方大案；万科是全球房地产行业第一个加入联合国绿色基金会WWF碳中和倡议的成员企业。

我们将长期坚持，持续推进绿色运营，引领绿色发展的科技之道，成就共享共赢的社会之道。

数说 2022



环境之道



社会之道



年度专题

打造近零碳社区样本

大梅沙万科中心—碳中和实验区

万科集团积极探索绿色运营，将绿色运营理念融入设计、建造、运营等全过程。在探索绿色发展的过程中，万科创造了多个“第一”。万科是国内地产行业中第一个提出工业化、绿色化和全装修绿色建造理念的企业；深圳万科城是国内第一个获得绿色三星最高认证的住宅项目；深圳大梅沙万科中心是国内第一个获得LEED白金认证的办公绿色建筑；大梅沙低碳社区事件为绿色可移植社区发展的样本和《绿色运营白皮书》第27次修订方大案；万科是全球房地产行业第一个加入联合国绿色基金会WWF碳中和倡议的成员企业。

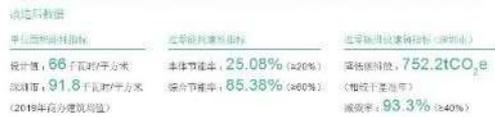
大梅沙万科中心探索了从总部环境管理的大楼运营，到万科集团总部运营。大梅沙万科中心计划建设为国际级的实验区，打造绿色运营碳中和实验区。其中，一期项目已于2022年10月正式亮相。2022年11月，大梅沙社区人也正式入驻万科中心。大梅沙万科中心碳中和实验区以及万科绿色运营体系，作为“1+1”绿色运营体系的重要组成部分，入选绿色运营白皮书《绿色运营白皮书》白皮书。此外，大梅沙万科中心碳中和社区作为首批碳中和社区气候变化的重大工程，被列入《深圳应对气候变化十五规划》碳中和示范项目。



大梅沙万科中心碳中和实验区

面向未来的微电网探索与实践

大梅沙万科中心建设可再生能源、绿色建筑、数字能源三大技术深度融合，构建绿色运营体系，实现绿色运营碳中和。绿色运营碳中和率85%，可再生能源使用率85%，绿色运营碳中和率100%。



案例 微电网与虚拟电厂实践

大梅沙万科中心建设可再生能源24小时运营智慧能源系统，实现绿色运营碳中和。绿色运营碳中和率85%，可再生能源使用率85%，绿色运营碳中和率100%。

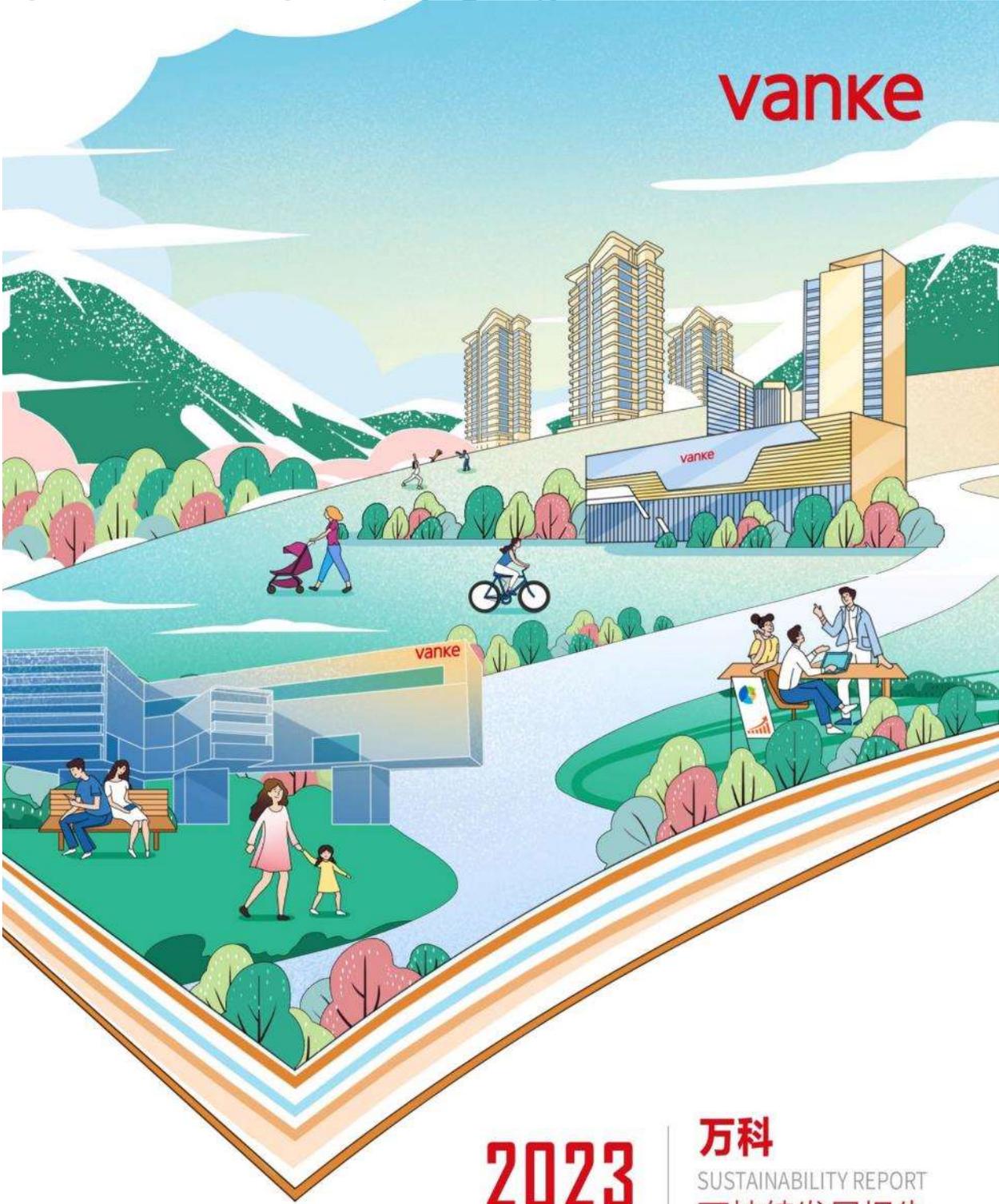


- 建设新的运营系统，数据中心和社区能源系统，提升绿色运营效率。
- 提升建筑本体的运营效率，提升绿色运营效率。
- 积极参与绿色运营市场及碳交易。

微电网运营系统

2023 年企业社会责任报告

https://www.vanke.com/responsibility/report_data?typeid=undefined&newsid=7858



2023

万科
SUSTAINABILITY REPORT
可持续发展报告

2024 年企业社会责任报告

https://www.vanke.com/responsibility/report_data?typeid=undefined&newsid=8361

vanke

万科企业股份有限公司

(股份代号: 000002.SZ, 2202.HK)



2024

可持续发展报告

数说 2024



年度专题

探寻生物多样性守护之路

生物多样性是地球生命共有的重要基石，也是支撑可持续发展的关键。面对生物多样性丧失的全球性挑战，万科致力于将生态保护理念融入建筑与城市发展。从规划设计到施工运营，我们力求减少对自然生态的影响，打造人与自然和谐共生的空间，让城市不仅宜居，更成为自然友好的家园，为生物多样性保护贡献一份力量。

在此理念的指引下，万科深刻意识到生物多样性保护与守护生态系统的持续、可持续发展的重要性，并进一步深入分析自身业务运营正对生物多样性的潜在生态影响。在业务活动中融入生物多样性保护理念，与自然共融的设计，提高对生物多样性的关注程度，并通过万科公益基金会的专业经验和公益资源，与政府、业主、社会组织、企业等多方合作，探索和推广生物多样性保护策略和模式，助力城市生态系统持续繁荣和韧性提升。

2023-2027年，万科公益基金会将围绕可持续发展理念，通过与各方的紧密合作和不懈努力，在业务运营、社区、公众参与等多个场景中不断促进生物多样性保护与宣导经验，与社会各界携手共筑美丽与科学的未来家园。

动因与思考

根据中国生物多样性保护战略与行动计划(2023—2030年)2，生物多样性保护是一项长期艰巨的任务，需要多方共同努力。构建生物多样性保护社会行动体系，需要各方的协同规划与行动计划紧密融合，充分发挥政府的主导作用、企业的积极作用以及全民的广泛参与，形成一个协同合作的行动共同体。万科深刻认识到，生物多样性保护不仅是企业社会责任的重要体现，还与我们的价值创造、业务运营及品牌声誉以及自然生态系统的长期繁荣和韧性密切相关。

生物多样性保护已融入于万科可持续发展战略的自标体系之中。随着生物多样性与气候变化的深度融合，COP15通过的《昆明-蒙特利尔全球生物多样性框架》中，将保护土地、海洋和陆地生态系统、退化及气候变化列为目标。同时，许多国际组织也在积极研究生物多样性与减缓和适应气候变化的联系。我们致力于推动产品和服务向更加自然友好的方向转型，以减少对自然的压力。同时，万科公益基金会深入参与自然保护、生物多样性保护和生态教育等领域，合作开展社区自然教育、志愿者、基础能力建设等公众项目，积累了一定的经验和项目经验。这些数据和经验不仅为我们自身的决策提供了支持，也为地区和行业的政策及标准制定提供了科学依据。

万科积极发挥其在社会治理体系建设中的作用，通过与政府、科研机构、社会组织和合作伙伴，共同推动生物多样性保护工作的深入开展。我们将继续支持和参与相关的研究项目，加强与社区的沟通与合作，提高公众对生物多样性保护的意识和参与度。通过这些努力，万科期望能够为实现《中国生物多样性保护战略与行动计划(2023—2030年)》的目标贡献自己的力量，共同构建人与自然和谐共生的美好未来。

万科实践：从思考走向行动的生物多样性保护之旅

篇章一：生态共建，万科业务运营中的生态智慧

评估自然相关的依赖、影响、风险和机遇

我们参考自然相关财务披露工作组(TNFD)的 LEAP 方法论，启动首次自然风险评估，审视企业运营与生物多样性的联系。在企业战略和整个价值链中，高识别、评估、优先处理和资源分配相关的识别性、影响、风险和机遇。同时参考万科履行自然相关以监管要求、市场影响与利益相关者期望。之后，将研究成果输入到万科战略决策中，与万科公益基金会、社区等多方合作，实施生物多样性管理举措，维护生态系统健康，有效管理自然相关风险与机遇，实现生态保护与经济增长的和谐共生。更多信息详见生物多样性(TNFD)章节。

生物多样性调查监测与评估项目试点

探索万科商业项目试点，也是全球领先与卓越的重要“中转站”，保有较高水平的生物多样性与生态环境质量，其中包括128种国家重点保护物种。若位于关键区域的保护地，是保障大城人文生物多样性的关键组成部分。自2021年开始，万科公益基金会在政府相关部门指导下，联合多类型专家及专业团队，相继开展了南沙湿地公园、亮健湿地生态修复项目、万科中心屋顶生态改造项目、观澜生物多样性调研等项目。结合可降解社区的目标，重点从本底调查、公众参与和生态修复等不同层面，城市生物多样性保护行动在提高地区应对气候变化方面的经济贡献，促进城市可持续发展与碳中和社区建设。

获奖情况

PART OF THE AWARDS 部分荣誉展示

截至 2025 年 7 月，城建公司共获得

53 个
国家级奖项

61 个
省级奖项



项目	奖项
龙悦居保障性住房三期	三星绿色建筑设计标识 全国保障性安居工程建设劳动竞赛先进单位 广东省地节能环保型住宅国家康居示范工程 规划设计金奖 建筑设计金奖 施工组织管理金奖 住宅产业成套技术推广金奖 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖
盐田中央公园	优秀园林绿化工程银奖
崇文花园三期	中国建筑工程装饰奖 第十五届国际住博会最佳 BIM 设计应用奖一等奖
龙岗区三馆	第五批全国建筑业绿色施工示范工程 2016 年全国建设工程项目管理三等成果奖 2018-2019 年度中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）
南山智园 D 区	中国建筑工程装饰奖 第三届“科创杯”中国 BIM 技术交流暨优秀案例作品展示会大赛设计组二等奖 第四届“科创杯”最佳 BIM 施工应用奖一等奖
信通金融大厦	中国钢结构金奖
南山智城	第五届优路杯 BIM 大赛金奖 中国施工企业管理协会全国观摩项目
深汕高级中学	2021 年全国创新杯 BIM 应用三等奖 第十届龙图杯设计 BIM 应用二等奖 2024 年工程建设项目设计水平评价结果 - 二等成果奖
羊台书苑	第六届全国“最美工地”BIM 场布策划大赛优胜奖 2022 年优路杯 BIM 大赛铜奖 第四届 CBDA 建筑装饰 BIM 应用大赛二等奖
华师大汕尾校区	2023 年 ISA 国际安全奖 2023 年全国工人先锋号 第五届“建模大师杯”全国建筑信息模型（BIM）建模大赛三等奖
西丽医院	首届“新城建杯”三等奖 第二届“优智杯”智慧建造应用大赛三等奖 2023 年工程建设质量管理小组活动竞赛二等奖 第四届 CBDA 建筑装饰 BIM 应用大赛工装组二等奖 第三届“新基建杯”中国智能建造及 BIM 应用大赛三等奖
飞西学校	2021-2022 年度中国建筑工程装饰奖
南山科技创新中心	中国建筑业协会第七届建设工程 BIM 大赛施工阶段 BIM 技术应用一类成果 第四届工程建设行业 BIM 大赛一等成果 第十二届“龙图杯”优秀奖——超低能耗项目 第十二届“龙图杯”二等奖——大体量钢结构超高层综合体项目
工商银行大厦	第十五届第二批中国钢结构金奖
科技联合大厦	第五届智建杯“SMART BIM 大赛”二等奖 2023 年工程建设质量管理小组活动竞赛二等奖 2023 年“优智杯”全国 BIM 大赛二等奖
麒麟中学	2023 年国际建筑奖“学校和大学类别建筑大奖”
大浪体育中心	第六届“建模大师杯”全国建筑信息模型（BIM）建模大赛一等奖 2023 年第六届“优路杯”全国 BIM 大赛银奖
大浪文化艺术中心	2023 年第六届“优路杯”全国 BIM 大赛银奖

纳税证明

2024 年纳税证明

纳税证明 深税纳证〔2025〕485255号

深圳市万科城市建设管理有限公司(统一社会信用代码:914403006188320959)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	12,494,158.14	0
2	印花税	478,824.36	0
3	残疾人就业保障金	49,610.67	0
合计		13,022,593.17	0
其中,自缴税款		12,972,982.5	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2021年3,675元,2022年690元,2023年12,279,983.47元,2024年738,244.7元。

二、已退税情况

(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4月25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: 522504254025075158



2023 年纳税证明

纳税证明
深税纳证(2024)432559号

深圳市万科城市建设管理有限公司(统一社会信用代码:914403006188320959)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	88.97	0
2	城市维护建设税	65,146.1	0
3	企业所得税	2,736,748.5	0
4	印花税	1,380,334.78	0
5	教育费附加	27,919.75	0
6	增值税	930,658.56	0
7	房产税	34,090.11	0
8	地方教育附加	18,613.17	0
9	残疾人就业保障金	52,415.52	0
10	土地增值税	132,573.63	0
	合计	5,378,589.09	0
	其中,自缴税款	5,279,640.65	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2022年2,125,971.31元,2023年3,252,617.78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2024年4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: 522404082722600586



2022 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2023〕318018号

深圳市万科城市建设管理有限公司(统一社会信用代码:914403006188320959) 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	195.48	0
2	城市维护建设税	384,637.23	0
3	企业所得税	541,662.51	0
4	印花税	1,628,484.6	0
5	教育费附加	164,844.54	0
6	增值税	-21,516,267.49	0
7	房产税	74,378.27	0
8	地方教育附加	109,896.34	0
9	残疾人就业保障金	45,854.18	0
	合计	-18,566,314.34	0
	其中,自缴税款	-18,886,909.4	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2018年753,423.54元,2020年59,771.43元,2021年2,146,281.08元,2022年-21,525,790.39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23,251,369.65元(贰仟叁佰贰拾伍万壹仟叁佰陆拾玖圆陆角伍分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2023年3月15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: 522303152549917415



2021 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2022〕438045号

深圳市万科城市建设管理有限公司(统一社会信用代码:914403006188320959) 在2021年1月1日至2021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	195.48	0
2	城市维护建设税	11,670.04	0
3	企业所得税	1,642,023.82	0
4	印花税	2,174,892.4	0
5	教育费附加	5,001.44	0
6	增值税	-159,711.7	0
7	房产税	74,378.27	0
8	地方教育附加	3,334.3	0
9	残疾人就业保障金	17,830.78	0
	合计	3,769,614.83	0
	其中, 自缴税款	3,743,448.31	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2020年-14,935,703.32元,2021年18,705,318.15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14,953,534.1元(壹仟肆佰玖拾伍万叁仟伍佰叁拾肆圆壹角整), 已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2022年4月6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: 522204064103483706



2020 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2021〕812597号

深圳市万科城市建设管理有限公司（统一社会信用代码：914403006188320959）在2020年1月1日至2020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	增值税	-15,205,057.81	0
2	企业所得税	15,882,728.09	0
3	城市维护建设税	378,329.01	0
4	房产税	55,783.7	0
5	印花税	1,034,571.1	0
6	城镇土地使用税	146.61	0
7	车辆购置税	30,079.65	0
8	教育费附加	162,140.99	0
9	地方教育附加	108,094	0
合计		2,446,815.34	0
其中，自缴税款		2,176,580.35	

以上自缴税费，按所属期统计如下：2019年-13,049,733.91元，2020年15,496,549.25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21,107,853.15元（贰仟壹佰壹拾万柒仟捌佰伍拾叁圆壹角伍分），已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2021年5月10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：075512366

文书凭证序号：442821137011236455



近 3 年企业财务情况(2022 年-2024 年)

2024 年财务审计报告

深圳汇田会计师事务所（普通合伙）
关于深圳市万科城市建设管理有限公司
2024 年度财务报表的审计报告

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
股东权益变动表	7-8
现金流量表	9-10
财务报表附注	11-37

深圳汇田会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN HUITIAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

地址：深圳市福田区彩田路彩虹新都彩荟阁 32D

邮编：518033

电话：82971309 82971593 82971596

传真：82971596

审计报告

深汇田审字[2025]039号

深圳市万科城市建设管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市万科城市建设管理有限公司（以下称贵公司）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度利润表、股东权益变动表、现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度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，我们独立于贵公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

贵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，管理层负责评估贵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。

治理层负责监督贵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。

(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，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师 

中国注册会计师 

2025年5月24日

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	1,605,115,412.40	1,073,141,037.76
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	142,994,322.22	20,731,833.15
应收款项融资			
预付款项	六、3	333,130,022.90	120,854,735.22
其他应收款	六、4	2,125,943,044.01	2,216,117,569.47
存货			
合同资产	六、5	4,380,272,400.18	4,749,974,669.78
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	25,513,072.14	21,350,706.47
流动资产合计		8,612,968,273.85	8,202,170,551.85
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、7	25,000,000.00	25,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、8	623,766.91	694,675.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、9	285,471.56	548,983.76
递延所得税资产	六、10	28,163.65	36,139.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		25,937,402.12	26,279,798.23
资产总计		8,638,905,675.97	8,228,450,350.08

(承上页)

资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、11	4,699,831,719.12	4,421,148,916.21
预收款项			
合同负债	六、12	1,194,229,758.63	868,792,333.90
应付职工薪酬	六、13	3,351,077.32	2,979,172.68
应交税费	六、14	10,138,266.69	34,881,795.33
其他应付款	六、15	2,137,791,299.25	2,205,050,915.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	六、16	432,066,348.13	514,997,781.16
流动负债合计		8,477,408,469.14	8,047,850,914.50
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		8,477,408,469.14	8,047,850,914.50
股东权益：			
股本（实收资本）	六、17	96,375,000.00	96,375,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、18	3,207,174.00	3,207,174.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、19	48,187,500.00	47,613,746.31
未分配利润	六、20	13,727,532.83	33,403,515.27
股东权益合计		161,497,206.83	180,599,435.58
负债和股东权益总计		8,638,905,675.97	8,228,450,350.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2024年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	六、21	3,136,312,368.97	4,374,067,055.23
减：营业成本	六、21	3,026,861,314.77	4,261,265,148.42
税金及附加	六、22	478,824.36	2,071,712.53
销售费用		30,383.62	671,169.61
管理费用		81,204,037.01	50,089,709.04
研发费用			
财务费用	六、23	-150,897.79	9,489,735.27
其中：利息费用		87,091.80	7,890,394.24
利息收入		714,462.40	30,691.74
资产减值损失			
信用减值损失	六、24	-31,902.01	118,980.02
加：其他收益		42,633.76	15,722.74
投资收益（损失以“-”号填列）	六、25		3,670,163.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		27,963,242.77	54,046,486.32
加：营业外收入	六、26	6,253.26	512,250.00
减：营业外支出	六、27	968,253.04	844,900.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		27,001,242.99	53,713,835.93
减：所得税费用	六、28	6,806,063.56	12,922,518.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,195,179.43	40,791,317.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		20,195,179.43	40,791,317.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		20,195,179.43	40,791,317.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2024年度

金额单位：人民币元

项 目	本年金额							未分配利润	股东权益合计
	股本（实收资本）	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	盈余公积	减：库存股		
		优先股	永续债						
一、上年年末余额	96,375,000.00	-	-	3,207,174.00	-	47,613,746.31	-	33,403,515.27	180,599,435.58
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	96,375,000.00	-	-	3,207,174.00	-	47,613,746.31	-	33,403,515.27	180,599,435.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						573,753.69		-19,675,982.44	-19,102,228.75
（一）综合收益总额								20,195,179.43	20,195,179.43
（二）股东投入和减少资本									
1、股东投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配						573,753.69		-39,871,161.87	-39,297,408.18
1、提取盈余公积						573,753.69		-573,753.69	
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配								-39,297,408.18	-39,297,408.18
4、其他									
（四）股东权益内部结转									
1、资本公积转增资本（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他									
四、本年年末余额	96,375,000.00	-	-	3,207,174.00	-	48,187,500.00	-	13,727,532.83	161,497,206.83

法定代表人： _____ 主管会计工作负责人： _____ 会计机构负责人： _____

股东权益变动表 (续)

2024年度

金额单位：人民币元

项 目	上年金额							股东权益合计			
	股本(实收资本)		其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益	盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	其他	其他	其他						
一、上年年末余额	96,375,000.00	-	-	-	-	3,207,174.00	-	-	46,942,513.05	5,554,615.49	152,079,302.54
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	96,375,000.00	-	-	-	-	3,207,174.00	-	-	46,942,513.05	-675,469.94	145,849,217.11
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积									671,233.26	-6,712,332.58	-6,041,099.32
2、提取一般风险准备									671,233.26	-671,233.26	
3、对股东的分配											
4、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
四、本年年末余额	96,375,000.00	-	-	-	-	3,207,174.00	-	-	47,613,746.31	33,403,515.27	180,599,435.58

法定代表人： _____ 主管会计工作负责人： _____ 会计机构负责人： _____

现金流量表

2024年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		3,918,154,797.66	4,065,681,619.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		393,536,034.40	1,728,593,557.88
经营活动现金流入小计		4,311,690,832.06	5,794,275,177.43
购买商品、接受劳务支付的现金		3,313,289,260.82	3,745,832,566.21
支付给职工以及为职工支付的现金		59,817,996.19	62,183,486.46
支付的各项税费		12,972,982.50	5,100,555.96
支付其他与经营活动有关的现金		379,375,172.65	1,687,640,009.67
经营活动现金流出小计		3,765,455,412.16	5,500,756,618.30
经营活动产生的现金流量净额		546,235,419.90	293,518,559.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		3,738,954.74	3,266,955.63
投资活动现金流入小计		3,738,954.74	3,266,955.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			37,215.59
投资支付的现金		18,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		18,000,000.00	37,215.59
投资活动产生的现金流量净额		-14,261,045.26	3,229,740.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		531,974,374.64	296,748,299.17
加：年初现金及现金等价物余额		1,073,141,037.76	776,392,738.59
六、年末现金及现金等价物余额		1,605,115,412.40	1,073,141,037.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表补充资料

2024年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

金额单位：人民币元

补充资料	附注	本金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		20,195,179.43	40,791,317.79
加：计提的资产减值准备		-31,902.01	118,980.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		309,196.19	283,477.90
投资性房地产、使用权资产摊销		-	-
无形资产摊销		-	-
长期待摊费用摊销		263,512.20	260,228.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		-	-
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		-	-
公允价值变动损失（收益以“-”填列）		-	-
财务费用（收益以“-”填列）		-3,738,954.74	-3,266,955.63
投资损失（收益以“-”填列）		-	-3,670,163.24
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）		7,975.50	28,007.63
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）		-	-
存货的减少（增加以“-”填列）		-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）		121,208,554.65	-2,219,268,736.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）		408,021,858.68	2,478,242,402.41
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额		546,235,419.90	293,518,559.13
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本		-	-
一年内到期的可转换公司债券		-	-
融资租入固定资产		-	-
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		1,605,115,412.40	1,073,141,037.76
减：现金的期初余额		1,073,141,037.76	776,392,738.59
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额		531,974,374.64	296,748,299.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳筑信会计师事务所(普通合伙)
关于深圳市万科城市建设管理有限公司的
审 计 报 告

二〇二三年度

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	4-21
1、资产负债表	
2、利润表	
3、所有者权益变动表	
4、现金流量表	
5、财务报表附注	
三、本所《执业证书》及《营业执照》复印件	



深圳筑信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHUXIN ACCOUNTING FIRM
地址：深圳市福田区滨河路联合广场A座1010
电话：0755-83731367 / 83731913

机密

深筑信会审字[2024]171号

审 计 报 告

深圳市万科城市建设管理有限公司全体股东：

（一）审计意见

我们审计了深圳市万科城市建设管理有限公司（以下简称贵公司）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、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企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 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，我们独立于贵公司，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）其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者



似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

（四）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，管理层负责评估贵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，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

（五）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,就可能对贵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贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),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。

深圳筑信会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年五月十二日





资产负债表（一）

2023年12月31日

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

资产	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	1,073,141,037.76	776,392,738.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	2	20,731,833.15	
预付款项	3	121,959,466.05	128,447,062.45
其他应收款	4	2,216,117,569.47	686,936,059.94
存货			
合同资产	5	4,749,974,669.78	4,073,942,169.98
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	20,245,975.64	20,554,465.52
流动资产合计		8,202,170,551.85	5,686,272,496.48
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7	25,000,000.00	25,000,000.00
投资性房地产			1,294,391.16
固定资产	8	694,675.32	957,442.05
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			1,416,967.42
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	9	548,983.76	771,996.64
递延所得税资产		-1,097,260.89	64,146.78
其他非流动资产			
非流动资产合计		25,146,398.19	29,504,944.05
资产总计		8,227,316,950.04	5,715,777,440.53





资产负债表（二）

2023年12月31日

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	10	4,421,148,916.21	3,783,688,839.16
预收款项			
合同负债	11	868,792,333.90	882,586,041.50
应付职工薪酬	12	2,979,172.68	13,729,316.43
应交税费	13	27,280,748.69	238,320,997.81
其他应付款	14	2,205,050,915.22	643,758,012.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		514,997,781.16	-33,894.42
流动负债合计		8,040,249,867.86	5,562,049,312.48
非流动负债：			
租赁负债			1,648,825.51
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	1,648,825.51
负债合计		8,040,249,867.86	5,563,698,137.99
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	15	96,375,000.00	96,375,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,207,174.00	3,207,174.00
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	16	47,613,746.31	46,942,513.05
未分配利润	17	39,871,161.87	5,554,615.49
所有者权益（或股东权益）合计		187,067,082.18	152,079,302.54
负债和所有者权益(或股东权益)总计		8,227,316,950.04	5,715,777,440.53





利润表
2023年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	18	4,374,067,055.23	4,675,719,992.95
减：营业成本	18	4,261,265,148.42	4,572,465,062.49
税金及附加	19	2,071,712.53	3,103,180.82
销售费用	20	671,169.61	1,243,389.35
管理费用	21	50,089,709.04	90,592,030.74
研发费用			
财务费用	22	9,489,735.27	67,845.03
其中：利息费用			
利息收入		-30,691.74	-567,283.99
资产减值损失			
加：其他收益		15,722.74	173,333.55
投资收益（损失以“-”号填列）	23	3,670,163.24	6,677,623.06
其中：对联营企业与合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	24	-118,980.02	-320.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		54,046,486.32	15,099,120.63
加：营业外收入	25	512,250.00	2,416.85
减：营业外支出	26	844,900.39	455,914.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		53,713,835.93	14,645,623.02
减：所得税费用		12,684,956.97	2,064,675.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		41,028,878.96	12,580,947.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		41,028,878.96	12,580,947.11
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

补充资料：

项目	本期金额	上期金额
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		
5、债务重组损失		
6、其他		





现金流量表(一)

2023年度

编制单位: 深圳市万科城市建设管理有限公司

单位: 元

项目	本期金额	上期金额
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	4,065,681,619.55	3,844,972,139.65
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,728,593,557.88	142,732,037.51
经营活动现金流入小计	5,794,275,177.43	3,987,704,177.16
购买商品、接受劳务支付的现金	3,745,832,566.21	4,205,059,157.02
支付给职工以及为职工支付的现金	62,183,486.46	64,246,988.11
支付的各项税费	5,100,555.96	4,201,792.16
支付其他与经营活动有关的现金	1,687,640,009.67	31,618,008.63
经营活动现金流出小计	5,500,756,618.30	4,305,125,945.92
经营活动产生的现金流量净额	293,518,559.13	-317,421,768.76
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,266,955.63	1,241,098.22
投资活动现金流入小计	3,266,955.63	1,241,098.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,215.59	286,241.35
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	37,215.59	286,241.35
投资活动产生的现金流量净额	3,229,740.04	954,856.87
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	296,748,299.17	-316,466,911.89
加: 期初现金及现金等价物余额	776,392,738.59	1,092,859,650.48
六、期末现金及现金等价物余额	1,073,141,037.76	776,392,738.59





现金流量表（二）

2023年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	41,028,878.96	12,580,947.11
加：资产减值准备	-118,980.02	-320.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	283,477.90	214,915.13
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,161,407.67	8,405,360.00
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	0.00	
存货的减少(增加以“-”号填列)	0.00	
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,543,425,746.28	-81,152,360.68
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,476,551,729.87	153,478,981.43
其他	-681,962,208.97	-410,949,291.25
经营活动产生的现金流量净额	293,518,559.13	-317,421,768.76
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	1,073,141,037.76	776,392,738.59
减：现金的期初余额	776,392,738.59	1,092,859,650.48
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	296,748,299.17	-316,466,911.89





所有者权益(股东权益)变动表
2022年度

项目	上年金额					本年金额					所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债	资本公积 其他	盈余公积	未分配利润	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债	资本公积 其他	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	46,942,513.05	5,554,615.49	152,079,302.54	96,375,000.00	3,207,174.00	-	11,065,402.49	156,448,678.43
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	46,942,513.05	5,554,615.49	152,079,302.54	96,375,000.00	3,207,174.00	-	11,065,402.49	156,448,678.43
三、本年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	67,133,326.36	34,316,546.36	34,087,779.64	96,375,000.00	3,207,174.00	3,207,174.00	11,065,402.49	156,448,678.43
(一) 综合收益总额					-41,026,376.96	-41,026,376.96					
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积				671,232.36	-671,232.36	-671,232.36					
2. 对所有者(或股东)的分配				671,232.36	-671,232.36	-671,232.36					
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
四、本年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	47,613,746.31	39,871,161.47	187,067,082.18	96,375,000.00	3,207,174.00	-	46,942,513.85	152,079,302.54



所有者权益(股东权益)变动表

2022年度

编制单位：深圳市万科城市置业管理有限公司

项目	本年年末余额					上年金额					所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	盈余公积		未分配利润
一、上年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	45,801,101.94	11,065,402.49	156,448,678.43	96,375,000.00	-	3,207,174.00	43,852,249.58	15,375,994.87	158,810,418.45
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	45,801,101.94	11,065,402.49	156,448,678.43	96,375,000.00	-	3,207,174.00	43,852,249.58	15,375,994.87	158,810,418.45
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额	-	-	-	1,141,411.11	(5,510,787.00)	(4,369,375.89)	-	-	-	1,948,852.36	-4,316,921.38	-2,367,069.02
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	12,580,047.11	12,580,047.11	-	-	-	-	11,414,111.05	11,414,111.05
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 利润分配	-	-	-	-	-28,091,724.11	(28,091,724.11)	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	1,141,411.11	-1,141,411.11	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	(16,950,323.00)	(16,950,323.00)	-	-	-	-	-	-
(三) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	46,942,513.05	5,554,615.49	152,079,802.54	96,375,000.00	-	3,207,174.00	45,801,101.94	11,065,402.49	156,448,678.43



2022 年财务审计报告

深圳筑信会计师事务所(普通合伙)
关于深圳市万科城市建设管理有限公司的

审 计 报 告

二〇二二年度

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	4-21
1、资产负债表	
2、利润表	
3、现金流量表	
4、所有者权益变动表	
5、财务报表附注	
三、本所《执业证书》及《营业执照》复印件	

此报告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。
报告编号：粤2307CB1C1T



深圳筑信会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHUXIN ACCOUNTING FIRM
地址：深圳市福田区滨河路联合广场A座1010
电话：0755-83731367 / 83731913

机密

深筑信会审字[2023]151号

审 计 报 告

深圳市万科城市建设管理有限公司全体股东：

（一）审计意见

我们审计了深圳市万科城市建设管理有限公司（以下简称贵公司）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、现金流量表、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企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 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，我们独立于贵公司，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）其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者



似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

（四）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，管理层负责评估贵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，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

（五）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,就可能对贵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贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),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。

深圳筑信会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年四月二十三日





资产负债表（一）

2022年12月31日

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

资产	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		776,392,738.59	1,092,859,650.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		128,447,062.45	20,939,805.17
其他应收款		686,936,059.94	713,290,956.54
存货			-
合同资产		4,073,942,169.98	3,693,302,156.97
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		20,554,465.52	20,582,678.25
流动资产合计		5,686,272,496.48	5,540,975,247.41
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		25,000,000.00	11,000,000.00
投资性房地产		1,294,391.16	1,325,158.15
固定资产		957,442.05	1,122,918.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,416,967.42	2,962,750.06
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		771,996.64	805,961.31
递延所得税资产		64,146.78	8,475,799.96
其他非流动资产			
非流动资产合计		29,504,944.05	25,692,587.58
资产总计		5,715,777,440.53	5,566,667,834.99



资产负债表（二）

2022年12月31日

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款		3,783,688,839.16	2,953,085,351.04
预收款项			
合同负债		882,586,041.50	1,608,891,144.89
应付职工薪酬		13,729,316.43	14,401,541.07
应交税费		238,320,997.81	172,163,980.94
其他应付款		643,758,012.00	516,736,294.85
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		(33,894.42)	143,326,701.25
流动负债合计		5,562,049,312.48	5,408,605,014.04
非流动负债：			
租赁负债		1,648,825.51	1,614,142.52
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,648,825.51	1,614,142.52
负债合计		5,563,698,137.99	5,410,219,156.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		96,375,000.00	96,375,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,207,174.00	3,207,174.00
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积		46,942,513.05	45,801,101.94
未分配利润		5,554,615.49	11,065,402.49
所有者权益（或股东权益）合计		152,079,302.54	156,448,678.43
负债和所有者权益(或股东权益)总计		5,715,777,440.53	5,566,667,834.99





利润表
2022年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入		4,675,719,992.95	4,013,551,329.97
减：营业成本		4,572,465,062.49	3,920,720,935.64
税金及附加		3,103,180.82	3,275,314.96
销售费用		1,243,389.35	464,174.71
管理费用		90,592,030.74	82,086,485.69
研发费用			
财务费用		67,845.03	-1,514,022.24
其中：利息费用			
利息收入		-567,283.99	
资产减值损失			
加：其他收益		173,333.55	3,047.70
投资收益（损失以“-”号填列）		6,677,623.06	348,708.56
其中：对联营企业与合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-320.50	-20,858.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		15,099,120.63	8,849,338.75
加：营业外收入		2,416.85	1,666,286.99
减：营业外支出		455,914.46	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		14,645,623.02	10,515,625.74
减：所得税费用		2,064,675.91	-898,485.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,580,947.11	11,414,111.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		12,580,947.11	11,414,111.05
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

补充资料：

项 目	本期金额	上期金额
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		
5、债务重组损失		
6、其他		



现金流量表(一)

2022年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	3,844,972,139.65	3,883,790,941.22
收到的税费返还		13,611,204.97
收到其他与经营活动有关的现金	142,732,037.51	295,490,754.91
经营活动现金流入小计	3,987,704,177.16	4,192,892,901.10
购买商品、接受劳务支付的现金	4,205,059,157.02	3,154,363,534.14
支付给职工以及为职工支付的现金	64,246,988.11	82,863,943.71
支付的各项税费	4,201,792.16	17,363,232.22
支付其他与经营活动有关的现金	31,618,008.63	220,168,894.10
经营活动现金流出小计	4,305,125,945.92	3,474,759,604.17
经营活动产生的现金流量净额	-317,421,768.76	718,133,296.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,241,098.22	1,737,111.21
投资活动现金流入小计	1,241,098.22	1,737,111.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	286,241.35	1,790,433.84
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	286,241.35	1,790,433.84
投资活动产生的现金流量净额	954,856.87	-53,322.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-3,639.73
五、现金及现金等价物净增加额	-316,466,911.89	718,076,334.57
加：期初现金及现金等价物余额	1,092,859,650.48	374,783,315.91
六、期末现金及现金等价物余额	776,392,738.59	1,092,859,650.48



现金流量表（二）

2022年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	12,580,947.11	11,414,111.05
加：资产减值准备	-320.50	20,858.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	214,915.13	129,683.00
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	8,405,360.00	-6,751,381.53
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-81,152,360.68	-1,424,370,902.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	153,478,981.43	-239,200,222.28
其他	-410,949,291.25	2,376,891,150.06
经营活动产生的现金流量净额	-317,421,768.76	718,133,296.93
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	776,392,738.59	1,092,859,650.48
减：现金的期初余额	1,092,859,650.48	374,783,315.91
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-316,466,911.89	718,076,334.57



所有者权益(股东权益)变动表

编制单位: 深圳市万科城市微运营管理有限公司

项目	本年末余额				上年末余额				所有者权益合计	未分配利润	盈余公积	其他综合收益	减:库存股	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	其他综合收益						
一、上年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	156,448,678.43	96,375,000.00	3,207,174.00	-	-	43,852,246.58	-	-	-	158,810,418.45
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	156,448,678.43	96,375,000.00	3,207,174.00	-	-	43,852,246.58	-	-	-	158,810,418.45
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	11,065,402.49	11,065,402.49	-	-	-	-	-	-	-	11,065,402.49
1. 净利润	-	-	-	-	11,065,402.49	11,065,402.49	-	-	-	-	-	-	-	11,065,402.49
2. 其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	(6,510,387.00)	(6,510,387.00)	-	-	-	-	-	-	-	(6,510,387.00)
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	(6,510,387.00)	(6,510,387.00)	-	-	-	-	-	-	-	(6,510,387.00)
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	12,580,047.11	12,580,047.11	-	-	-	-	-	-	-	12,580,047.11
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	12,580,047.11	12,580,047.11	-	-	-	-	-	-	-	12,580,047.11
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	152,679,307.54	96,375,000.00	3,207,174.00	-	-	45,801,101.94	-	-	-	156,448,678.43



2021年财务审计报告

防伪编号： 07552022041064022643

深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 卫亚审字[2022]第102号
委托单位： 深圳市万科城市建设管理有限公司
被审验单位名称： 深圳市万科城市建设管理有限公司
被审单位所在地： 深圳市
事务所名称： 深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)
报告日期： 2022-04-06
报备日期： 2022-04-11
签名注册会计师： 邵江平 周劲松



深圳市万科城市建设管理有限公司

2021年度审计报告

事务所名称： 深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）
事务所电话： 82811560
传真： 0755-83957862
通信地址： 深圳市福田区燕南路君悦阁817
电子邮件： 674264243@qq.com
事务所网址：

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）
关于深圳市万科城市建设管理有限公司
2021 年度会计报表的
审计报告

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
现金流量表	7-8
所有者权益变动表	9
财务报表附注	10-19
三、本所营业执照及执业许可证	



深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN WEIYA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

C.P.A

电话:0755-82811560

地址:深圳市福田区燕南路君悦阁817室

审计报告

卫亚审字[2022]第 102 号

深圳市万科城市建设管理有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳市万科城市建设管理有限公司（以下简称贵公司）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、现金流量表、股东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企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 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，我们独立于贵公司，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、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项是在对财务报表整体进行审计并形成意见的背景下进行处理的，我们不对这些事项提供单独的意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估贵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，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、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，就可能对贵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贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），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。



中国·深圳

中国注册会计师：
(签名并盖章)



中国注册会计师：
(签名并盖章)



2022 年 04 月 06 日

资产负债表（一）

2021年12月31日

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

资 产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	1,092,859,650.48	374,783,315.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		-	-
应收款项融资			
预付账款	2	20,939,805.17	99,525,286.58
其他应收款	3	713,290,956.54	689,077,779.50
存货			
合同资产	4	3,693,302,156.97	2,213,776,541.16
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产	5	20,582,678.25	20,623,842.37
流动资产合计		5,540,975,247.41	3,397,786,765.52
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6	11,000,000.00	11,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	7	1,325,158.15	1,359,929.06
固定资产	8	1,122,918.10	251,911.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,962,750.06	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		805,961.31	
递延所得税资产		8,469,506.78	1,718,125.25
其他非流动资产			
非流动资产合计		25,686,294.40	14,329,966.19
资产总计		5,566,661,541.81	3,412,116,731.71

(所附注释是财务报表的组成部分)

资产负债表（二）

2021年12月31日

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	9	2,953,085,351.04	1,861,578,192.62
预收款项			
合同负债	10	1,608,891,144.91	689,411,965.70
应付职工薪酬	11	14,401,541.07	32,117,340.18
应交税费	12	172,163,980.94	78,779,190.25
其他应付款	13	516,736,294.85	530,398,884.57
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	14	143,326,701.25	61,020,739.94
流动负债合计		5,408,605,014.06	3,253,306,313.26
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,614,142.52	
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,614,142.52	-
负债合计		5,410,219,156.58	3,253,306,313.26
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	15	96,375,000.00	96,375,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,207,174.00	3,207,174.00
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积		45,801,101.94	43,852,249.58
未分配利润		11,059,109.29	15,375,994.87
所有者权益（或股东权益）合计		156,442,385.23	158,810,418.45
负债和所有者权益(或股东权益)总计		5,566,661,541.81	3,412,116,731.71

（所附注释是财务报表的组成部分）

利润表

2021年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

项 目	注释	本年累计数	上期累计数
一、营业收入	16	4,013,551,329.97	3,905,000,774.51
减：营业成本	16	3,920,720,935.64	3,820,433,651.43
营业税金及附加		3,275,314.96	4,164,603.12
销售费用		464,174.71	288,553.63
管理费用		82,086,485.69	54,450,822.95
研发费用			
财务费用（收益以“—”号填列）		-1,514,022.24	252,224.11
资产减值损失			
信用减值损失		20,858.72	-95,699.82
加：公允价值变动净收益（净损失以“—”号填列）			
投资净收益（净损失以“—”号填列）		348,708.56	
其中：对联营企业与合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
其他收益		3,047.70	
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		8,849,338.75	25,506,619.09
加：营业外收入	17	1,666,286.99	535,000.00
减：营业外支出	17	-	330,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		10,515,625.74	25,711,619.09
减：所得税费用		-898,485.31	6,571,804.08
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		11,414,111.05	19,139,815.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 将有至到期投资重分类可供出售金融资产损益			
4. 现金流经套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		11,414,111.05	19,139,815.01
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（所附注释是财务报表的组成部分）

现金流量表(一)

2021年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

项 目	本年累计金额	上年同期累计金额
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	3,883,790,941.22	2,821,344,916.65
收到的税费返还	13,611,204.97	21,107,853.15
收到其他与经营活动有关的现金	295,490,754.91	2,323,671,334.73
经营活动现金流入小计	4,192,892,901.10	5,166,124,104.53
购买商品、接受劳务支付的现金	3,154,363,534.14	2,711,993,957.90
支付给职工以及为职工支付的现金	82,863,943.71	7,231,166.16
支付的各项税费	17,363,232.22	23,524,588.84
支付其他与经营活动有关的现金	220,168,894.10	2,403,897,820.38
经营活动现金流出小计	3,474,759,604.17	5,146,647,533.28
经营活动产生的现金流量净额	718,133,296.93	19,476,571.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	1,737,111.21	496,612.59
投资活动现金流入小计	1,737,111.21	496,612.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,790,433.84	279,905.77
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	1,790,433.84	279,905.77
投资活动产生的现金流量净额	-53,322.63	216,706.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,639.73	-
五、现金及现金等价物净增加额	718,076,334.57	19,693,278.07

(所附注释是财务报表的组成部分)

现金流量表（二）

2021年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

补充资料	本年累计金额	上年同期累计金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	11,414,111.05	19,139,815.01
加：信用减值准备	20,858.72	-104,494.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	129,683.00	314.47
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-	-
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,751,381.53	25,024.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,424,370,902.09	-1,301,855,692.58
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-239,200,222.28	-21,408,647.28
其他	2,376,891,150.06	1,323,680,251.89
经营活动产生的现金流量净额	718,133,296.93	19,476,571.25
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	1,092,859,650.48	374,783,315.91
减：现金的期初余额	374,783,315.91	355,090,037.84
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	718,076,334.57	19,693,278.07

（所附注释是财务报表的组成部分）

所有者权益(股东权益)变动表

2021年度

编制单位: 深圳市万科城市运营管理有限公司

单位: 元

项目	本年年末余额				上年年末余额				所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具 负债	资本公积	其他综合收益	实收资本(或股本)	其他权益工具 负债	资本公积	其他综合收益	
一、上年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	100,582,174.00
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	100,582,174.00
三、本年年末所有者权益(或股本)合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、所有者权益变动表(或股本)变动表	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
五、本年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	100,582,174.00
(所有者权益变动表的组成部分)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2020 年财务审计报告

防伪编号： 07552021041171508641

深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）已签

报告文号： 卫亚审字[2021]第142号
委托单位： 深圳市万科城市建设管理有限公司
被审验单位名称： 深圳市万科城市建设管理有限公司
被审单位所在地： 深圳市
事务所名称： 深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)
报告日期： 2021-04-16
报备日期： 2021-04-20
签名注册会计师： 李大忠 周劲松



微信扫一扫查询真伪



深圳市万科城市建设管理有限公司

2020年度审计报告

事务所名称： 深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）
事务所电话： 82811560
传真： 0755-83957862
通信地址： 深圳市福田区燕南路君悦阁817
电子邮件： 674264243@qq.com
事务所网址：

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）
关于深圳市万科城市建设管理有限公司
2020 年度会计报表的
审计报告

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
现金流量表	7-8
所有者权益变动表	9
财务报表附注	10-19
三、本所营业执照及执业许可证	



深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN WEIYA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

电话: 0755-82811560

地址: 深圳市福田区燕南路君悦阁 817 室

审计报告

卫亚审字[2021]第 142 号

深圳市万科城市建设管理有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳市万科城市建设管理有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度的利润表、现金流量表、股东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企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 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，我们独立于贵公司，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、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项是在对财务报表整体进行审计并形成意见的背景下进行处理的，我们不对这些事项提供单独的意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估贵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，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、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，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），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。



深圳卫亚会计师事务所（普通合伙）

（盖章）

中国·深圳

中国注册会计师：
（签名并盖章）



中国注册会计师：
（签名并盖章）



2021 年 04 月 16 日

资产负债表（一）

2020年12月31日

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

资 产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	374,783,315.91	355,090,037.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		-	-
应收款项融资			
预付账款	2	99,525,286.58	12,509,407.39
其他应收款	3	689,077,779.50	580,569,879.30
存货			
合同资产	4	2,213,776,541.16	1,042,109,865.58
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产	5	20,623,842.37	85,385,984.76
流动资产合计		3,397,786,765.52	2,075,665,174.87
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6	11,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	7	1,359,929.06	1,394,699.97
固定资产	8	251,911.88	-
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,718,125.25	1,743,149.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		14,329,966.19	13,137,849.52
资产总计		3,412,116,731.71	2,088,803,024.39

（所附注释是财务报表的组成部分）

资产负债表（二）

2020年12月31日

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	9	1,861,578,192.62	440,937,130.73
预收款项			
合同负债	10	689,411,965.70	915,882,080.42
应付职工薪酬	11	32,117,340.18	
应交税费	12	78,779,190.25	8,136,607.16
其他应付款	13	530,398,884.57	475,882,438.82
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	14	61,020,739.94	82,429,387.22
流动负债合计		3,253,306,313.26	1,923,267,644.35
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		3,253,306,313.26	1,923,267,644.35
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	15	96,375,000.00	96,375,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,207,174.00	3,207,174.00
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积		43,852,249.58	41,396,587.75
未分配利润		15,375,994.87	24,556,618.29
所有者权益（或股东权益）合计		158,810,418.45	165,535,380.04
负债和所有者权益(或股东权益)总计		3,412,116,731.71	2,088,803,024.39

（所附注释是财务报表的组成部分）

利润表

2020年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

项 目	注释	本年累计数	上期累计数
一、营业收入	16	3,905,000,774.51	1,951,734,186.52
减：营业成本	16	3,820,433,651.43	1,916,103,674.98
营业税金及附加		4,164,603.12	5,407,367.31
销售费用		288,553.63	-1,654,295.86
管理费用		54,450,822.95	442.00
研发费用			
财务费用（收益以“－”号填列）		252,224.11	347,113.46
资产减值损失			
信用减值损失		-95,699.82	-772,078.39
加：公允价值变动净收益（净损失以“－”号填列）			
投资净收益（净损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业与合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		25,506,619.09	32,301,963.02
加：营业外收入	17	535,000.00	440,194.71
减：营业外支出	17	330,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		25,711,619.09	32,742,157.73
减：所得税费用		6,571,804.08	8,185,539.44
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		19,139,815.01	24,556,618.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 将有至到期投资重分类可供出售金融资产损益			
4. 现金流经套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		19,139,815.01	24,556,618.29
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（所附注释是财务报表的组成部分）

现金流量表(一)

2020年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

项目	本年累计金额	上年同期累计金额
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	2,821,344,916.65	1,092,795,057.79
收到的税费返还	21,107,853.15	
收到其他与经营活动有关的现金	2,323,671,334.73	4,657,624,896.41
经营活动现金流入小计	5,166,124,104.53	5,750,419,954.20
购买商品、接受劳务支付的现金	2,711,993,957.90	2,631,316,834.94
支付给职工以及为职工支付的现金	7,231,166.16	
支付的各项税费	23,524,588.84	42,990,974.81
支付其他与经营活动有关的现金	2,403,897,820.38	3,170,174,892.58
经营活动现金流出小计	5,146,647,533.28	5,844,482,702.33
经营活动产生的现金流量净额	19,476,571.25	-94,062,748.13
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	
收到其他与投资活动有关的现金	496,612.59	232,112.54
投资活动现金流入小计	496,612.59	232,112.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	279,905.77	
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	
支付其他与投资活动有关的现金	-	
投资活动现金流出小计	279,905.77	-
投资活动产生的现金流量净额	216,706.82	232,112.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	
五、现金及现金等价物净增加额	19,693,278.07	-93,830,635.59

(所附注释是财务报表的组成部分)

现金流量表（二）

2020年度

编制单位：深圳市万科城市建设管理有限公司

单位：元

补充资料	本年累计金额	上年同期累计金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	19,139,815.01	24,556,618.29
加：信用减值准备	-104,494.56	-772,078.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	314.47	5,795.15
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-	
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	25,024.30	193,019.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	242,768,657.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,301,855,692.58	-331,786,874.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-21,408,647.28	-11,985,386.90
其他	1,323,680,251.89	-17,042,498.84
经营活动产生的现金流量净额	19,476,571.25	-94,062,748.13
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	374,783,315.91	355,090,037.84
减：现金的期初余额	355,090,037.84	448,920,673.43
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	19,693,278.07	-93,830,635.59

（所附注释是财务报表的组成部分）

所有者权益(股东权益)变动表

2020年度

项目	本年金额					上年金额					所有者权益合计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积		其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	41,396,587.75	24,556,618.29	165,535,380.04	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	41,396,587.75	24,556,618.29	165,535,380.04
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	41,396,587.75	24,556,618.29	165,535,380.04	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	41,396,587.75	24,556,618.29	165,535,380.04
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					2,455,661.83	9,180,623.42	-6,724,951.59							
(一)综合收益总额					2,455,661.83	9,180,623.42	-6,724,951.59							
(二)所有者投入和减少资本														
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
(三)利润分配					2,455,661.83		2,455,661.83							
1.提取盈余公积					2,455,661.83		2,455,661.83							
2.对所有者(或股东)的分配														
3.其他														
(四)所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.其他														
四、本年年末余额	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	43,852,249.58	33,737,241.71	158,810,418.45	96,375,000.00	-	3,207,174.00	-	43,852,249.58	33,737,241.71	158,810,418.45

(所附注释是财务报表组成部分)

诚信情况（国家企业信用信息公示系统 <http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）

国家企业信用信息公示系统

National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息公示 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

深圳市万科城市建设管理有限公司

存续（在善、开业、在册）

统一社会信用代码：914403006188320959

注册号：
法定代表人：裴宝伦
登记机关：深圳市市场监督管理局
成立日期：1992年12月28日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单（黑名单）信息 | 公告信息

营业证照信息

统一社会信用代码：914403006188320959 企业名称：深圳市万科城市建设管理有限公司
注册号： 法定代表人：裴宝伦
类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资) 成立日期：1992年12月28日
注册资本：9637.500000万人民币 核准日期：2025年02月27日
登记机关：深圳市市场监督管理局 登记状态：存续（在善、开业、在册）
住所：深圳市南山区西丽街道创新路与打石二路交汇处万科云设计公社B600
经营范围：房地产开发咨询；投资咨询。（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）^在合法取得土地使用权范围内的房地产开发经营业务。

提示：根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则，按照《市场监管总局办公厅关于调整营业证照照面事项的通知》要求，国家企业信用信息公示系统将营业证照照面公示内容作相应调整，详见https://www.samr.gov.cn/zw/zfxqj/fdzdgnr/djzc/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

营业期限信息

营业期限自：1992年12月28日 营业期限至：2042年12月28日

国家企业信用信息公示系统

National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息公示 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

深圳市万科城市建设管理有限公司

存续（在善、开业、在册）

统一社会信用代码：914403006188320959

注册号：
法定代表人：裴宝伦
登记机关：深圳市市场监督管理局
成立日期：1992年12月28日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单（黑名单）信息 | 公告信息

列入经营异常名录信息

序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入经营异常名录信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 | 上一页 | 下一页 | 末页

国家企业信用信息公示系统

National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息公示 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

深圳市万科城市建设管理有限公司

存续（在善、开业、在册）

统一社会信用代码：914403006188320959

注册号：
法定代表人：裴宝伦
登记机关：深圳市市场监督管理局
成立日期：1992年12月28日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单（黑名单）信息 | 公告信息

列入严重违法失信名单（黑名单）信息

序号	类别	列入严重违法失信名单（黑名单）原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单（黑名单）原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单（黑名单）信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 | 上一页 | 下一页 | 末页