

标段编号：4403922026031700401Y001

# 深圳市建设工程其他招标投标 文件

标段名称：深圳东兴智谷项目全过程工程项目管理服务

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳招商建设管理有限公司

日期：2026年05月19日

# 投标函

致 深圳市集兴产业园发展有限公司：

根据已收到贵方的 深圳东兴智谷项目全过程工程项目管理服务 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，同意被废除授标并被没收投标担保。

9. 在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双



方的合同文件的组成部分。

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称： 深圳招商建设管理有限公司

法定代表人： 刘成

授权委托人： 周密

单位地址： 深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场32A

邮编： 518067

联系电话： 18138201460 传真： /

日期： 2026 年 5 月 19 日



# 经年检的营业执照副本



营业  
执照  
副本

# 企业资质证书

开发  
资质  
证书



## 房地产开发企业资质证书

证书编号：粤房开证字贰0210521

企业名称：深圳招商建设管理有限公司  
统一社会信用代码：91440300MADDAT1F5H  
法定代表人：刘成  
注册地址：深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场32A  
有效期至：至 2027年04月28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：2024年04月28日



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<https://skyppt.gdcic.net>

## 一、企业业绩情况

序号	项目名称	合同金额 (万元)	合同签订时间	服务内容	工程类型
1	东莞市滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目	591	2024年8月8日	提供项目全过程代建开发服务，涵盖前期报建报批、设计招标采购、质量安全进度及投资管控、工程资金监管；负责现场变更签证、竣工验收结算、档案备案与资产移交，落实缺陷责任期维保，同时编制项目运营方案、协助遴选运营单位，统筹项目全周期管理	工业园区代建工程
2	深圳市盐田区旧墟镇城市更新一期项目	6680	2026年4月13日	提供项目全流程代建开发服务，营销及品牌输出服务。涵盖前期策划报建、规划设计管控、成本及招标采购管理、工程质量安全工期统筹、营销策划定价销售、竣工验收交付、前期物业督导、行政档案、预算资金计划管理	房建类工程代建代销

3	佛山市南海区石肯六亩围项目	8970	2025年4月30日	提供项目全过程开发代建代销服务，涵盖前期策划报建、规划设计甄选、招标采购组织、成本动态管控、工程质量安全工期统筹；负责营销策划推广、定价销售回款、竣工验收交付、产权确权办证，兼顾物业督导、售后维保、行政档案及财务计划管理，同步输出品牌服务	房建类工程代建代销
4	南京市 NO. 新区 2024G25、G26 地块项目	2405	2025年8月25日	提供项目全流程代建开发管理服务，涵盖前期策划报建、规划设计甄选、成本合约管控、工程安全质量工期统筹；负责招标采购组织、竣工验收交付、客户售后维保与前期物业督导，统筹行政档案、财务咨询及舆情投诉处理，实行两地块独立全周期运营管理	房建类工程代建代销
5	徐州市汉风青年路小学分校北地块项目	6440	2025年6月23日	提供项目全流程代建开发管理服务，涵盖前期管理、规划设计管理、成本管理、工程管理、人力资源管理、行政管理、营销管理、竣工验收、资产交付、客户服务及房产保修管理、前期物业服务管理、财务管理等项目开发全过程的管理以及协助财务管理	房建类工程代建代销

## (一) 东莞市滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目

### 中标通知书

类似  
工程  
业绩

# 广东泰通伟业工程咨询有限公司

【TTWYZB-24002】

## 中标通知书

深圳招商建设管理有限公司：

受东莞市海智投资发展有限公司的委托，我公司于2024年7月12日组织了东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目代建服务（项目编号：TTWYZB-24002）的评审工作。经评标委员会的评审和招标人的确认，贵公司为该项目的中标人，中标服务收费系数为1.00；中标金额为人民币伍佰玖拾壹万叁仟叁佰元整（5,913,300.00元）。

请贵公司在本通知书发出之日起三十日内与招标人依据招标文件、投标文件、补充文件及澄清等资料签订合同书。自双方签订合同之日起五个工作日内，请贵公司将一份合同原件送至我公司存档及办理投标保证金退还手续。

特此通知！

招标人联系方式：叶工/0769-26889688

中标人联系方式：杨振鸿/15875540877

广东泰通伟业工程咨询有限公司

二〇二四年七月十六日

抄送：东莞市海智投资发展有限公司。

招标代理机构：广东泰通伟业工程咨询有限公司  
地址：东莞市南城街道科创路100号2栋1302室  
联系电话：0769-22652033  
邮编：523000

## 合同关键页

类似

工程

业绩

# 东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心 项目代建服务合同

项目名称：东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目全过程代建服务

项目地点：东莞滨海湾新区

合同编号：H272-03-20240808-01

委托人：东莞市海智投资发展有限公司

代建人：深圳招商建设管理有限公司

签订日期：2024年 8月 8日

代建单位

签订时间

## 合同协议书

委托人：东莞市海智投资发展有限公司

代建人：深圳招商建设管理有限公司

东莞市海智投资发展有限公司（以下简称“委托人”）为实施东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目全过程代建服务（项目名称），委托深圳招商建设管理有限公司（以下简称“代建人”）承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市政府投资建设项目代建制管理办法》及其它法律法规和规范性文件，为保证代建工作的顺利实施，委托人和代建人共同达成如下协议。

### 一、项目概况

（一）项目名称：东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目全过程代建服务。

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

（三）项目建设地点：东莞滨海湾新区交椅湾板块

（四）项目使用单位：东莞市海智投资发展有限公司或其指定单位。

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

代建人应在概算审定且全部设计文件完成后的14天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用金额控制在批复概算的100%以内。最大工程费用报告经委托人批准后，委托人和代建人签订最大工程费用协议，最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

### 二、代建管理工作主要内容

从签订代建合同直至项目办理完成资产移交（转固）、档案移交手续和缺陷责任管理期结束之日止的建设全过程代建统筹管理。包括在项目前期阶段，协助委托人办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续；在项目实施阶段，进行设计管理、招标、设备材料采购、施工建设管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、安全、进度、投资、合同、信息、档案等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续和竣工结算、移交使用单位和保修期等实施过程的建设管理工作，完成合同约定的代建工作全部内容。本项目代建人的管理工作包括但不限于以下内容：

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

工程规模

服务内容

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

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

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

(五) 负责按法律法规规定的程序组织材料设备购买、工程及服务类招标采购工作, 并将招标投标情况和中标通知书报委托人备案, 负责代建项目的服务事项、材料设备购买和工程施工的合同谈判、签订和管理工作;

(六) 负责管理现场签证和设计变更;

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

(八) 若代建项目购买了建筑工程质量潜在缺陷保险的, 应当配合保险单位和工程质量安全风险管理机构开展质量监督检查工作, 对工程质量安全风险管理机构提出的工程质量问题, 应及时责成相关责任方进行整改;

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

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

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

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

(十三) 协助委托人开展代建项目后评价工作;

(十四) 代建合同约定的其他事项。

服务内容

(9) 代建项目竣工财务决算提交时间：2029年6月30日；

以上时间均以委托人确定时间为准。

#### 七、缺陷责任管理期限

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

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

#### 八、代建管理费

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

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

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

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

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

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

九、委托人直接拨付至代建人监管银行账户的款项，由代建人向委托人开具等额数量的发票。代建人因与参建单位行业属性不同存在税率差异，要求委托人将款项直接拨付至参建单位的银行账户的，代建人需与参建单位及委托人签订三方协议，并以公函形式将参建单位银行账户向委托人各

合同金额

(本页仅为盖章页)

委托人：东莞市海智投资发展有限公司  
(盖单位章)



法定代表人(签字或盖章)

或

其委托代理人(签字或盖章)：



开户银行：/

开户名称：/

开户账号：/

签订日期：2024.8.8

签订地点：东莞市滨海湾新区

代建人：深圳招商建设管理有限公司



(盖单位章)

法定代表人(签字或盖章)

或

其委托代理人(签字或盖章)：



开户银行：招商银行股份有限公司深圳新时代支行

开户名称：深圳招商建设管理有限公司

开户账号：755971829610000

签订日期：2024.8.8

签订地点：东莞市滨海湾新区

双方盖章页

## （二）深圳市盐田区旧墟镇城市更新一期项目

中标通知书（此项目未公开招标，中国东方资产管理股份有限公司发送合作邀请函明确采用深圳招商建设管理有限公司为本项目代建单位）

类似  
工程  
业绩

# 中国东方资产管理股份有限公司深圳市分公司

中东深函〔2025〕30号

## 关于深圳市盐田区旧墟镇城市更新一期项目 合作邀请函

深圳招商建设管理有限公司：

中国东方资产管理股份有限公司（下称“东方资产”）与招商局蛇口工业区控股股份有限公司于2025年3月27日签订《战略合作协议》，建立长期合作关系，实现互利共赢、共同发展。其中，房地产相关业务在同等条件下优先选择招商蛇口进行代建、代管、代销及运营合作。

我司正筹划推进深圳市盐田区旧墟镇城市更新一期项目（下称“盐田墟一期项目”）纾困盘活工作，鉴于双方已形成战略合作关系，贵司具有丰富的房地产开发和代建管理经验，前期全力配合我司盐田墟一期项目研究工作，为进一步深化双方战略合作关系，经双方团队友好协商，就盐田墟一期项目达成合作共识，未来拟通过盐田墟一期项目公司委托招商蛇口下属公司——深圳招商建设管理有限公司为本项目代建单位，具体将按照合法合规程序执行，以最终签订的相关委托代建协议约定为准。

当前我司正与相关方商洽盐田墟一期项目盘活方案,为加快推动项目开发建设工作,尽快化解民生问题,协助地方政府完成“保民生、保稳定、保交楼”任务目标,诚挚邀请贵司提前参与项目规划设计、外部报建及项目动工前准备工作,由此产生相关费用未来在委托代建协议中进行具体约定。

上述合作意向特此函达,感谢贵司对我司工作的支持。  
顺颂商祺!



---

联系人: 何胤辰

联系电话: 0755-82215565

---

中国东方深圳市分公司

2025年9月9日印发

---

合同关键页

类似  
工程  
业绩

深圳海御湾熹产业发展有限公司

与

代建单位

深圳招商建设管理有限公司

关于深圳盐田区旧墟镇一期项目

之

项目委托代建管理协议

二〇二六年四月十三日

签订时间

地块规划指标具体如下：

01-09 地块：土地用途为二类居住用地，用地面积约 6336.06 m<sup>2</sup>、建筑面积 28544 m<sup>2</sup>，包括：住宅 25044 m<sup>2</sup>、小型商业 300 m<sup>2</sup>、12 班幼儿园 3200 m<sup>2</sup>。

02-01 地块：土地用途为二类居住+商业用地，用地面积约 14395.53 m<sup>2</sup>，建筑面积约 84169 m<sup>2</sup>，包括：（1）地上：住宅 57581 m<sup>2</sup>、商业（含母婴室 50 m<sup>2</sup>）13073 m<sup>2</sup>、办公 10000 m<sup>2</sup>、邮政支局 1500 m<sup>2</sup>、社区体育活动场地（用地面积 1500 m<sup>2</sup>）0 m<sup>2</sup>；（2）地下：商业 2015 m<sup>2</sup>。

其中：邮政支局 1500 m<sup>2</sup>按成本价移交中国邮政集团深圳市分公司。

02-05 地块：土地用途为二类居住+商业用地，用地面积约 12147.39 m<sup>2</sup>，建筑面积约 59646 m<sup>2</sup>，包括：住宅（含公共租赁住房 15000 m<sup>2</sup>）38592 m<sup>2</sup>、商业（含社区肉菜市场 1000 m<sup>2</sup>、母婴室 40 m<sup>2</sup>）12916 m<sup>2</sup>、办公 2000 m<sup>2</sup>、社区级公共配套用房 2450 m<sup>2</sup>、婴幼儿照护服务机构 620 m<sup>2</sup>、公共充电站 1100 m<sup>2</sup>、社区体育活动场地（用地面积 1350 m<sup>2</sup>）0 m<sup>2</sup>、地下商业 1968 m<sup>2</sup>。

其中：社区级公共配套用房 2450 m<sup>2</sup>、婴幼儿照护服务机构 620 m<sup>2</sup>、公共充电站 1100 m<sup>2</sup>无偿移交区政府；公共租赁住房 15000 m<sup>2</sup>有偿移交区住房主管部门。

5、土地现状及交付情况：本项目曾于 2023 年 11 月 2 日确认实施主体为好好年公司，已经基本完成地上建筑物拆除，现场已【装配围挡并完成部分土方开挖工作】。鉴于项目停滞被列为纾困项目，2025 年 11 月 18 日，深圳市盐田区城市更新和土地整备局确认实施主体变

3 / 74

工程规模

管理团队，对甲方负责，在本协议约定或甲方的书面特别授权许可范围内行使项目经营管理权，依据本协议约定履行项目管理各项义务，并有权获得本协议约定的管理服务费等收益。除非本协议或双方另有约定，在任何情况下，乙方不垫付任何资金，并不承担本项目的开发、建设、营销管理等费用。

4、本项目的管理服务活动实行合同制管理，因甲方为项目建设开发主体，项目开发建设过程中的各类合同均以甲方名义签订，乙方向甲方提供各类合同履行全过程管理等相关服务。在甲方与其他第三方签订有关该项目的合同中，甲方应约定并协调第三方服从乙方的管理。

### 第三条 委托代建管理服务范围

甲方委托乙方对项目地块提供本协议约定的项目开发全流程管理、营销管理服务并输出招商建管品牌服务，乙方对管理范围内应该从事的具体管理事项在以下进行了完全列举：

1、前期管理工作：对项目功能策划及论证，对项目运营思路和方案进行统筹规划，项目管理流程设计，协助甲方办理项目开发建设所需的各类行政许可手续。

2、规划设计管理：根据项目类型和实际情况推荐并协助甲方选择各阶段各类设计单位（包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计、门窗幕墙设计以及节能、绿建、交通、装配式、结构优化、标识、灯光、地库、精细化审图及强审顾问等）完成设计工作，把控设计进度及设计成果质量。

3、成本管理：根据经甲方认可的项目定位及规划设计方案，制订项目成本管理目标，并在项目开发建设中实行有效的成本管理，协

助甲方对造价咨询单位进行管理。

4、采购管理：乙方为甲方提供项目工程管理、营销管理等所需的各类施工、材料设备供应及其他各类服务咨询等单位的招标采购协助工作。甲乙双方均可推荐供应商，最终按照《项目公司审批权限表》（附件3）约定评标定标。

5、工程管理：对各类施工单位、材料设备供应单位和监理单位进行统筹管理，对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理，配合甲方，对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

6、营销管理：对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划（需经甲乙双方按合同约定确认），对各类营销专业服务单位进行统筹管理，对项目的定位（含客户研究）、策划、推广、销售过程进行全面管理，按甲乙双方确认的定价机制及调价机制进行项目销售价格管控，协助实现销售目标。

7、竣工验收和交付管理：组织各类中间验收、竣工验收，协助甲方完成竣工验收备案工作，组织实施项目房产的集中交付工作。

8、前期物业服务督导：在符合法律、法规规定的前提下，协助甲方选择前期物业管理单位，协调制定物业服务方案，对前期物业服务的质量进行督导。

9、行政管理：根据乙方的管理经验，协助甲方建立委托管理项目的行政相关管理制度，进行行政后勤、公文管理、信息管理、档案管理等工作。

10、品牌管理：在本项目输出“招商建管”品牌并按照乙方相关

服务内容

品牌管理制度予以管理。

11、财务管理：项目开发过程中，由乙方根据项目建设编制项目整体预算，根据整体预算编制年度预算和月度资金使用计划，项目年度预算和月度资金使用计划经甲方审批后实施。

为完成本项目开发建设所需的其他管理服务未在上述内容范围列明的，乙方应按本协议约定标准完成，为免疑义，乙方仅为甲方提供管理服务，因开发建设所需的施工、设计、勘察、监理、图纸审查、各类咨询及检测服务、招标代理、营销策划、广告宣传、销售等具体工作由甲方委托第三方负责，乙方提供对第三方的管理服务。

服务内容

#### 第四条 管理服务期限

##### 1、管理服务期限

###### (1) 代建管理服务期限

本协议代建管理服务周期暂定为【45】个月（含工程建设周期 39 个月，交付保修期 6 个月，以实际工程建设进度为准。即自本协议签署、项目具备开发建设条件且甲乙双方签署进场交接备忘录并正式进场之日起计算至项目首次集中交付完成之日后 6 个月）。代建管理服务期限届满，乙方可终止代建管理工作并撤出项目管理团队（不含营销管理团队，营销管理人员服务期按本条第(2)款及相关约定执行），双方应予以配合并完成交接工作。

在本项目实施过程中确需推迟工程建设进度，双方应就总建设周期的延长进行书面约定。如遇不可抗力造成管理服务期限延长的，具体依照本协议第二部分第二十七条第 1 款约定执行；如因甲方或乙方原因造成管理服务期限延长的，具体依照本协议第一部分第七条第 1

件制约，在具体施工过程中有重大技术调整并造成费用增加；

⑨其他甲方认可的成本变更等。

如有以上情况发生，成本管理目标应做相应调整。

#### 4、质量目标

符合设计要求，符合国家和项目所在地现行相关施工质量验收规范的合格标准。

#### 5、安全目标

项目安全目标应达到国家或当地主管部门对建设工程安全生产、文明施工等法律法规规定的要求，并遵循安全文明施工相关管理制度，保障工程施工安全无伤亡等级事故发生；确保本工程无火灾、交通事故责任事故发生；确保本工程施工设备安全施工现场整洁规范。

备注：以上目标应满足甲方的开发计划，以双方正式确定的开发管理计划、项目开发方案、销售进度目标、成本管理目标和质量、安全目标为准。

### 第七条 委托管理相关费用

1、本项目代建管理服务费按照可售物业总货值的 2% 计算，可售物业总货值暂按照 33.4 亿元估算，代建管理服务费暂定为【6680】万元，在项目结算时，双方根据实际销售物业价格据实调整可售物业总货值以及最终的代建管理服务费。代建管理服务费分为基础服务费（按季度收取固定金额）及销售去化节点费（按实际销售额计收）。其中：基础服务费占代建管理服务费金额的【40】%，固定总额【2672】万元；销售去化节点费合计占代建管理服务费金额的【60】%，预计额为【4008】万元，具体按照实际销售金额结算。两类费用分别独立

合同金额

(本页为合同签署页)

甲方 (盖章):   
法定代表人或其授权代表:   
签署日期: 2026.4.13

乙方 (盖章):   
法定代表人或其授权代表:   
签署日期: 2026.4.13

双方盖章页

### (三) 佛山市南海区石肯六亩围项目

#### 中标通知书

类似  
工程  
业绩

#### 中标（成交）通知书

深圳招商建设管理有限公司：

佛山市嘉富恒工程造价咨询有限公司受佛山市联智房地产开发有限公司的委托，就六亩围商住项目开发建设服务（项目编号：JFH-2025-01-002）采用公开招标方式进行采购，按规定程序进行了开标、评标，经评审委员会评审，采购人确认，贵公司为本项目的中标（成交）供应商，中标（成交）项目内容为六亩围商住项目开发建设服务项目。

中标（成交）项目管理费费率：2.30%。

暂定项目管理费用中标报价：89,700,000.00 元。

采购内容、数量及要求：

项目内容	数量
六亩围商住项目开发建设服务	1 项

请贵公司接此通知书后在三十日内依照《采购法》、《民法典》的规定并按采购文件确定的事项和投标文件的承诺与采购人签订采购书面合同。待采购人自采购合同签订之日起七个工作日内，按合同约定履行。

特此通知。

采购代理机构联系人：胡小姐

联系电话：0757-86225996

采购人联系人：吴先生

联系电话：0757-81230563

采购单位（盖章）：佛山市联智房地产开发有限公司

采购代理机构（盖章）：佛山市嘉富恒工程造价咨询有限公司

2025 年 4 月 2 日

合同关键页

类似  
工程  
业绩

### 六亩围商住项目开发建设服务合同

项目编号： JFH-2025-01-002

项目名称： 六亩围商住项目开发建设服务



甲方：佛山市联智房地产开发有限公司

代建单位

乙方：深圳招商建设管理有限公司



签订日期：2025年4月30日

注：本合同仅为合同的参考文本，合同签订双方可根据项目的具体要求进行修订。

签订时间

## 开发建设服务合同

甲方（委托方）：【佛山市联智房地产开发有限公司】

地址：佛山市南海区桂城街道南海大道北16号联华大厦601之二办公室02

乙方（受托方）：【深圳招商建设管理有限公司】

地址：深圳市南山区招商街道水湾社区太子路1号新时代广场32A

甲方通过公开招标方式确定【深圳招商建设管理有限公司】为中标单位，为六亩围商住项目（简称“项目”或“本项目”）提供开发建设服务（即对项目进行开发建设管理并提供代建代销服务）。

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙双方本着公平、平等、诚实、信用、互利的原则，经友好协商，就甲方委托乙方为项目开发建设提供代建代销服务并对项目进行开发建设管理事宜达成一致，并签订本合同，以资共同遵守。

工程规模

### 第一条 项目概况

1. 项目名称：六亩围商住项目开发建设服务（简称“项目”或“本项目”）。
2. 项目地址：位于【佛山市南海区桂城街道季华路北侧、桂澜路西侧“六亩围”地段】。
3. 用地性质：城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地，占地面积【55911.39】m<sup>2</sup>（折合约83.8671亩），土地使用权期限为城镇住宅用地为70年，零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地为40年，公园与绿地为50年，使用权人为甲方。
4. 主要规划指标：计容面积约15万m<sup>2</sup>，总建筑面积约20万m<sup>2</sup>，详见规划条件。

### 第二条 词语定义

1. 项目管理团队：是指由乙方组建并派驻本项目具体承担项目开发建设管理职责、履行本合同下乙方义务的管理团队（详见附件【三】）。
2. 项目负责人：是指由乙方委派并作为乙方代表全面履行本合同的负责人。
3. 专业工作单位：是指甲方或乙方以甲方名义通过招投标或其他合法的方式选择承担项目勘察、设计、施工、监理、咨询、顾问、材料设备供应及安装、销售代理、物业管理等工作且具备相应资质的单位。
4. 专业工作合同：指甲方（甲方另行明确的除外）与选定的各专业工作单位签订的勘察、

销售周期自本项目首次取得预售许可证次月开始计算，最长不超过 48 个月。

### 第三条 委托管理范围及期限

1. 乙方应就项目开发建设为甲方提供与项目立项、定位、策划、设计管理、报建、融资配合、工程管理、招投标管理、咨询、营销、招商、交付、维保、物业管理（如有）等与项目开发建设及销售的全过程有关的一切服务，并提供品牌使用权。具体范围内容如下（包括但不限于以下内容）：

（1）前期策划及运营管理工作：进行市场调查研究，深入研究客户需求，向甲方提供项目的开发策略报告，整体规划、展示区及产品户型等设计方案建议；制订项目开发运营计划及统筹其它各类计划安排，按照书面确认的项目开发运营计划完成各项施工建设任务。

（2）前期管理工作：指定专人负责办理项目开发建设所需的所有审批和许可手续（包括但不限于规划、环保、报建、绿色建筑、节能、抗震、消防、人防、卫生、绿化、市政、防雷等相关审批，获得建设行政主管部门颁发的项目开工许可证等事宜）。

（3）招投标管理：配合甲方要求，根据中华人民共和国、广东省、佛山市、南海区及甲方关于投资项目招标管理的相关规定或要求，编制或审核工程量清单及招标控制价，通过市场化方式选择及管理各类勘察、咨询、评估、设计、施工、监理、设备材料供货单位、招标代理及工程审价等单位并进行统筹管理，做好招投标阶段的项目开发建设成本的管控。

根据《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会令[2018]第 16 号）规定，（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的，属于必须招标项目（若政府有新的规定，按新规定执行），按公开招标相关流程进行招标，乙方配合实施；未达到必须公开招标的工程项目，则按乙方中标后须针对本项目重新制定相应的招标采购等内部制度执行，招标活动开展前与招标活动结束后均须报甲方备案。甲方有权要求乙方调整、修改针对本项目的内部制度，调整及修改须合法合规，乙方须配合执行。

（4）规划设计管理：根据项目类型和实际情况及相关规定以甲方的名义，选择并管理各阶段各专业规划设计、方案设计、施工图设计、设计变更、竣工图编制单位完成设计工作、图纸会审工作；进行限额设计，优化设计；把控设计进度、设计成果质量，做好设计阶段的项目开发建设成本的管控，确保不超出项目整体成本目标。

（5）工程成本管理：制订合理的项目成本管理目标，做好招标采购、材料供应管理、投资控制管理、工程变更、索赔与反索赔、竣工结算管理工作，并在项目开发建设全过程中实行有

效的成本管理。甲方有权在此基础上委派第三方造价咨询机构单位对项目最终费用进行审价以确定最终成本。

(6) 工程建设管理：负责协调管理项目的勘察、设计、施工、监理、检测、监测、设备材料供货等单位，对项目工程建设阶段的质量、工期、安全生产、文明施工、相关部门外部协调等进行全面管理，对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

(7) 营销管理：提供项目全过程营销管理工作并利用乙方自身的品牌影响力促进项目的营销工作（甲方在许可范围内使用乙方的许可品牌，相关费用已包含在合同价中，不另行计费），营销管理工作包括制订营销管理制度、销售薪酬及考核方案、组建营销团队、各类营销策略及促销方案、项目前期定位策划、市场调查、户型配比选型、规划设计方案、展示区策划、展示包装、销售定价建议、房屋销售的广告策划、客户拓展、广告推介、展览会推介、房屋销售、销售合同签订及备案、销售回款归集、销售日报月报等各类报表、售后客服、交楼配合、项目舆情及投诉纠纷处理等。

(8) 竣工验收和交付管理：组织各类中间验收、竣工验收，在甲方的配合下完成竣工验收备案及取得【《广东省商品住宅质量保证书》、《广东省商品住宅使用说明书》、《新建住宅交付使用许可证》】并具备交付条件，组织实施项目房产的集中交付工作，负责跟进房屋交付后维修，保障优良的业主满意度及收楼率。

(9) 行政管理：根据乙方的管理经验，建立委托管理项目的行政相关管理制度，进行行政后勤、公文管理、信息管理、档案管理等工作。

(10) 人力资源管理：根据乙方自身的管理经验，建立委托管理项目的人力资源相关管理制度，并进行人力资源日常管理。

(11) 财务管理：项目资金计划（月度、季度、年度）等工作，跟进销售回款；项目的融资配合工作。

(12) 物业报建、阶段性物业管理（如有）：乙方协助办理。

(13) 物业确权、办理房产证：负责办理完成首次确认产权登记；协助办理项目房屋产权转移登记。

(14) 过程档案资料审计管理：根据《中华人民共和国档案法》、《广东省档案条例》和《佛山市档案管理规定》有关规定，由乙方制定文件材料的归档制度，按照国家档案技术规范要求对本项目的档案整理归档，集中管理。同时设档案管理人员，负责收集、整理、保管、提供利用本单位的档案和归档电子文件，完成过程档案审计工作。

(15) 项目管理其他所需工作：详见合同范本相应条款。

(16) 甲方委托的其他工作。

## 2. 服务期限

本项目的整体管理服务期限为自开发建设服务合同签订生效之日起至本项目销售周期结束且最后一期集中交付满【6】个月为止。管理服务期限届满，乙方有权终止管理服务并撤出全部管理团队，甲方应予以配合并完成交接工作。

根据项目开发和营销管理的需要，应甲方要求并由甲乙双方协商一致后，可延长项目服务期，届时根据延长期间的工作内容，由甲乙双方签订书面合同约定具体的服务内容及取费方式。

## 第四条 委托管理原则

1. 甲方作为项目的开发建设单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有项目开发中的投资和合同约定的决策权、监督权、建议权和知情权。甲方依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

2. 乙方根据本合同的约定履行受托管理职责和义务，组建项目管理团队，对甲方负责，在本合同的约定或甲方的特别授权许可范围内，代表甲方行使项目日常经营管理权，确保实现项目管理各项目标，获得合同约定的收益。

3. 项目建设活动实行合同制管理，项目开发建设过程中的各类合同以甲方名义签订，乙方作为管理主体对合同条款及合同内容的科学性、完整性、合法及合理性等负责，并进行合同履行的全过程管理，包括且不限于履行情况及履行进度的监督管理、履约过程中的风险控制及防范、索赔与反索赔的处理及跟进等所有合同管理事项。

4. 在委托管理的过程中，因乙方未达到项目管理的各项目标或未经甲方审批的决策过错造成甲方损失的，乙方依据本合同违约/处罚条款约定，承担相应的赔偿责任。

## 第五条 委托管理目标

### 1. 开发建设周期目标

本项目总体开发建设周期约为 48 个月（不超过本项目出让合同约定整体竣工验收备案时间），以甲方发出中标通知书之日起开始计算至所有物业完成竣工验收备案为止。开发运营进度安排以双方会签确认的项目开发运营计划表为准，项目开发运营计划表中必须包含附件七约定的开发运营节点。

### 2. 销售目标

(1) 乙方须按照本合同约定的目标及甲方要求完成项目营销相关工作。

(2) 乙方须保证项目总货值不低于目标货值，目标货值暂定人民币【390000】万元（含税）。

服务内容

相关合同的约定购买相应的保险。

2. 甲乙双方应各自为其相关工作人员投保人身意外保险。履行本合同期间所发生的人身意外事故，由各方自行向保险公司索赔。

3. 专业工作单位投保范围内的保险事故发生时，乙方应根据保险证明文件的要求，督促其及时办理索赔及其他手续。

4. 甲方投保范围内的保险事故发生时，乙方应及时通知甲方，并可协调相关专业工作单位采取相应措施，配合甲方以其名义办理索赔及其他手续。

#### 第二十六条 项目管理费用

甲方委托乙方为本项目提供开发建设服务，由乙方对本项目开发建设进行管理。为了避免异议，本项目除实际发生的工程建设总投资、营销费由甲方承担外，乙方派驻的项目管理团队的住宿费、办公场地费、办公设备费、薪酬、奖金、提成及其他相关费用均由乙方承担。

甲方应向乙方支付项目管理费用，项目管理费用由工程管理费用和销售管理费用两部分组成，其中工程管理费用占项目管理费用总额的 35%，销售管理费用占项目管理费用总额的 65%。各项金额/费率详见合同附件一。

##### 1. 工程管理费用

本项目采用分期建设的形式开展建设工作，将根据建设进度分期支付相应的工程管理费用。以目标货值暂定人民币【390000】万元（含税）为基础，按项目管理费费率的 35% 计算出暂定工程管理费用总额（即暂定工程管理费用总额=中标项目管理费费率×390000 万元×35%），并按如下约定节点及比例支付工程管理费用：

(1) 合同签订后支付 250 万元整作为预付款。

(2) 取得规划许可证后，甲方向乙方支付暂定工程管理费用总额的【5%】。（即本次支付费用=暂定工程管理费用总额×5%-违约金（如有））

(3) 营销中心开放且首次取得预售许可证后，甲方向乙方支付暂定工程管理费用总额的【5%】。（即本次支付费用=暂定工程管理费用总额×5%-违约金（如有））

(4) 取得施工许可证后，甲方按每期取得的施工许可证向乙方按比例分期支付暂定工程管理费用总额的【10%】。（即本次支付费用总额=暂定工程管理费用总额×10%；每期支付费用=当期施工许可证记录的建筑面积÷规划总建筑面积×本次支付费用总额-违约金（如有））

(5) 主体结构封顶后，甲方按每期的完成情况向乙方按比例分期支付暂定工程管理费用总额的【15%】。（即本次支付费用总额=暂定工程管理费用总额×15%；每期支付费用=当期施工许可证记录的建筑面积÷规划总建筑面积×本次支付费用总额-违约金（如有））

合同金额

附件一 项目管理费用清单

项目管理费用清单

序号	项目名称	金额	备注
1	中标项目管理费率 (%)	2.3	
2	项目管理费用合同价 (元)	89700000.00	
3	工程管理费用总额合同价 (元)	31395000.00	工程管理费用总额合同价 =项目管理费用合同价× 35%
4	销售管理费用合同价 (元)	58305000.00	销售管理费用合同价=项 目管理费用合同价×65%
5	税率 (%)	/	以当地税务部门确认税率 为准
6	税金 (元)	/	

合同金额

则，由未通知方承担不利后果。

**第三十七条 适用法律与争议解决**

1. 本合同适用中国法律。
2. 对因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应通过友好协商解决。协商不成，任何一方可将争议提交本项目所在地人民法院诉讼解决。

**第三十八条 完整合同**

1. 本合同、附件、附录等构成本合同不可分割的一部分，对甲乙双方均具有约束力。
2. 本合同之前一切口头、书面或其它形式的建议、声明、保证、备忘录、意向书、合同、合同或承诺等与本合同不一致的，均以本合同为准。
3. 本合同未尽事宜，甲乙双方应另行协商约定并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第三十九条 生效和文本**

本合同自双方的法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章(或合同专用章)之日起成立，自乙方按要求提交履约保证金之日起生效，至本合同约定的服务期满且双方履行完毕全部义务之日止。

本合同一式壹拾贰份，双方各持有陆份，每份具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文，为双方签署页)

甲方名称(公章): 佛山市联智房地产开发  
有限公司

地址: 佛山市南海区桂城街道南海大道  
北16号联华大厦601之二办公室02

法定代表人或授权代表:

日期: 2025年4月30日

乙方名称(公章): 深圳招商建设管理  
有限公司

地址: 深圳市南山区招商街道水湾社区  
太子路1号新时代广场302A

法定代表人或授权代表:

日期: 2025年4月30日

双方盖章页

## (四) 南京市 NO.新区 2024G25、G26 地块项目

### 中标通知书

类似  
工程  
业绩

## 南京市公共资源交易 中标通知书

标段编号: NJQT2501000-01ZXGH

深圳招商建设管理有限公司:

南京北联建设发展有限公司的 NO.新区2024G25、G26地块项目委托开发管理服务的评标工作已经结束, 根据工程招标投标的有关法律、法规、规章和本工程招标文件的规定, 确定你单位为中标人。

我方将于本中标通知书发出之日起30日内, 依据本工程招标文件和你方的投标文件与你方签订合同。请你方派代表于规定日期前与我方洽谈合同。

你方中标条件如下:

1. 中标范围和内容: NO. 新区2024G25、G26地块项目委托开发管理服务
2. 中标价(万元): 2405.00
3. 中标工期(天): 1200
4. 项目负责人: 陈大伟



签发日期: 2025 年 08 月 01 日

南京市 NO. 新区 2024G25、G26 地块  
项目委托开发管理服务合同

二〇二五年【八】月

签订时间

【南京市 NO. 新区 2024G25、G26 地块】项目  
委托开发管理服务合同

委托方：南京瑞映房地产开发有限公司（以下简称“甲方一”）  
南京瑞宸房地产开发有限公司（以下简称“甲方二”）

代建单位

受托方：深圳招商建设管理有限公司（以下简称“乙方”）

本合同中，甲方指甲方一及/或甲方二，对于南京市 NO. 新区 2024G25 地块项目（以下简称“G25 地块项目”），甲方指甲方一；对于南京市 NO. 新区 2024G26 地块项目（以下简称“G26 地块项目”），甲方指甲方二。甲方、乙方合称为“双方”或“各方”，单称“一方”或“任何一方”。甲方、乙方之外的任何主体称为“第三方”。

鉴于：

- 1、甲方一已取得位于南京市江北新区的 NO.新区 2024G25 地块（以下简称“G25 地块”）国有土地使用权，并可进行房地产开发建设。
- 2、甲方二已取得位于南京市江北新区的 NO.新区 2024G26 地块（以下简称“G26 地块”）国有土地使用权，并可进行房地产开发建设。
- 3、经公开招投标程序，甲方一、甲方二确定共同委托乙方全面负责各自地块项目开发建设的管理工作，乙方同意接受委托。

为此，双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，本着诚实信用、平等、自愿、互利等原则，经友好协商，就上述地块房地产项目开发管理服务事宜签订本合同，以资遵守。

## 第一部分 协议书

### 第一条 项目基本情况

1、项目地点和土地四至：本合同涉及 G25 地块和 G26 地块两宗相邻地块（统称“目标地块”、“本项目”），其中：G25 地块位于【南京江北新区】，四至为【东至九袱洲路，南至石佛大街，西至施工区，北至施工区】；G26 地块位于【南京江北新区】，四至为【东至九袱洲路，南至施工区，西至施工区，北至平江大街】。界址点坐标以《国有建设用地使用权出让合同》附件之《用地勘测界定图》为准。

2、土地使用权获取方式：南京北联建设发展有限公司于 2024 年 12 月 11 日公开出让方式获取 G25 地块及 G26 地块土地使用权，后甲方于【2024 年 12 月 24 日】通过【变更受让方】方式取得土地使用权。

3、用地性质及土地使用年限：目标地块规划用途为【城镇住宅用地】，规划用地性质为【Rb 商住混合用地】，土地使用年限为：【商业用地 40 年、住宅用地 70 年，其他用地按法定最高出让年限】。

工程规模

#### 4、主要规划建设指标：

G25 地块用地规划性质为商住混合用地，出让面积 10701.55 m<sup>2</sup>，容积率 1.8，建筑高度<80m，计容积率建筑面积 19262.79 m<sup>2</sup>，地上商业建筑面积占地上总计容建筑面积 5%~30%。

G26 地块用地规划性质为商住混合用地，出让面积 11828.94 m<sup>2</sup>，容积率 1.8，建筑高度<80m，计容积率建筑面积 21292.09 m<sup>2</sup>，地上商业建筑面积占地上总计容建筑面积 5%~30%。

地块的具体信息以公开出让文件、规划设计要点、国有建设用地使用权出让合同、变更受让方的批复等相关文件为准。

5、土地现状及交付情况：【净地】。

#### 6、建设内容和建设标准：

(1) 项目建设内容包括【住宅、商业、公共配套、其他】。

(2) 项目建设标准为：住宅为【以经甲方确认的书面设计规划要求为准】，公共配套为【以经甲方确认的书面设计规划要求为准】。

7、与项目有关的合同文件及审批文件：

经双方同意不得随意变更。

3、甲方作为项目的开发建设单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有项目开发中的知情权、监督权、建议权和决定权，并在项目定位、项目方案、项目重大设计变更、目标成本设定、计划节点设定、重大招标、项目定价、营销方案等重大环节拥有最终决定权，并依法享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

4、乙方根据本合同的约定履行受托管理的职责和义务，组建项目管理团队，在本合同约定或甲方的特别授权许可范围内代表甲方行使项目经营管理权，实现项目管理各项目标，并有权获得本合同约定的管理服务等收益。

乙方项目管理团队组织架构详见附件 2，未经甲方书面许可，乙方不得擅自变更。

5、项目在开发建设过程中的各类合同，均以甲方名义对外签订，乙方根据甲方委托负责合同履行的全过程管理。

6、在本合同约定的开发管理服务期限内，乙方应根据项目开发的具体情况向甲方提出合理化建议和意见，以体现乙方的品牌效益和管理效益。

### 第三条 委托管理范围及服务期限

#### 1、委托管理范围：

(1) 前期管理：提供项目运营思路和方案统筹规划，收集项目开发报建所需全部基础资料，并以甲方名义办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续（本合同另有约定的除外）。

(2) 规划设计管理：以甲方的名义选择各类设计单位（包括但不限于规划设计、建筑设计、景观设计、装修装饰设计等），并签订各类设计合同，把控设计进度及设计成果质量。

(3) 成本管理：制订合理的项目工程成本管理目标，并在项目开发建设过程中实行有效的工程成本管理，对各类专业工作单位进行统筹管理。

(4) 合约法务管理：编制项目全过程合同模版，合同条款商谈，合同签约、履约过程管理，合同归档及合同纠纷处理。相关合同纠纷处理如涉及律师聘用的，乙方配合甲方选聘律师，并负责后续的对接工作。

(5) 工程管理：配合甲方选择总承包单位、监理单位及其他承包人；监督管理总承包单位选择各类分包单位及材料设备供应商。对项目工程建设阶段的安全

服务内容

生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理，并向甲方承担相应代建管理责任，配合甲方对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

(6) 营销管理：对项目房地产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划（需经甲乙双方确认），对项目提供营销策划咨询服务，配合甲方选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理，对项目的定位（含客户研究）、策划、推广、销售过程进行全面管理。

(7) 竣工验收和交付管理：以甲方名义组织各类中间验收、竣工验收，以甲方名义完成竣工验收备案，组织实施房产项目的交付工作，并做好服务期内的投诉的处理。

(8) 客户服务及房产保修管理：乙方设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉，提升客户满意度；负责项目房产在本合同约定期限内质量保修的组织、管理、协调工作。

(9) 前期物业服务管理：在合法合规条件下，双方认可的物业服务公司为本项目提供前期物业顾问咨询服务、案场服务及交付前物业服务管理，协调制定物业服务方案，对前期物业服务提供督导。

(10) 行政管理：做好项目工作督办、会务接待、公文印信（如有）、档案管理、员工服务、行政后勤等行政管理及服务性工作。

(11) 财务咨询：根据全景/年度经营计划，制定项目费用预算，根据管理资源和经验，协助甲方建立或完善项目财务管理制度，并为甲方在融资、税务筹划等项目全流程财务咨询提供专业意见和建议。

(12) 投诉、舆情处理：合同服务期限内负责本项目包括“12345”政务服务便民热线等各类投诉、舆情的回复及处理。

## 2、管理服务期限

### (1) 开发管理服务期限

本合同的 G25 及 G26 地块项目开发管理服务周期暂定为【40】个月（含建设期 34 个月，交付维保期 6 个月。即本合同签署后且甲乙双方签署进场交接备忘录之日起计算至项目集中交付完成之日后 6 个月）。开发管理服务期限届满，乙方可终止代建建设管理服务并撤出项目管理团队（不含营销条线，营销条线管理人员服务期按本条第（2）款及相关约定执行），甲方应予以配合并完成交接工作。

服务内容

(2) 销售服务期限

本合同的销售服务期限为：自甲方向乙方发出营销管理服务的书面通知之日起【48个月】期限届满或乙方完成销售目标之日（以先发生者为准）。完成销售目标之日是指销售率达到90%之日。销售率=已售住宅建筑面积/可售住宅建筑面积\*100%（不含地下车位）。销售服务期限届满后，即视为乙方完成本合同约定的营销管理服务工作的，乙方可终止销售服务工作并撤出营销管理团队，甲方应予以配合并完成交接工作。

(3) 服务期满后，根据项目开发建设及销售的需要，应甲方要求并经甲乙双方协商一致后，甲方可委托乙方继续服务，届时由甲乙双方另行签订书面合同约定具体的服务内容及计费方式。

服务内容

**第四条 前期工作和进场、退场交接**

1、甲方应完成的前期工作

甲方应保证本合同生效后符合开发建设条件的土地【净地】交接给乙方，双方办理交地确认手续。

2、乙方团队进场及交接：

项目管理团队进场及交接：本合同生效后【5】日内，双方应对本项目的甲方前期工作以及地块是否具备开发建设条件进行确认交接，具体包括：乙方对甲方已完成的本项目前期工作成果进行核实，乙方对地块开发建设条件进行现场勘察，确认前述条件均成就后，双方签署进场交接备忘录。乙方项目团队应在双方签署进场交接备忘录后【5】日内进场。

营销团队进场：甲方应当依据双方确定的项目开发计划，在计划的首开日之前【3】个月向乙方发出书面通知，乙方在收到甲方书面通知之日起【10】日内组建营销团队并进场。

3、甲乙双方签署进场交接备忘录后【15】日内，应共同协商确认本项目的开发管理计划，明确各项工作节点计划。

4、乙方团队退场及交接

项目团队退场：上述开发管理服务期限届满（如依约定顺延的，则为顺延期限届满）后，各方应配合办理乙方项目团队退场交接事宜，乙方将开发管理服务

## 第六条 委托管理服务费

在本合同合作期限内，委托管理服务费的支付均按甲方一支付 47.5%，甲方二支付 52.5% 的标准办理。项目委托管理服务费总额共计人民币【2405】万元（含品牌使用费），不含税金额【2268.87】万元，增值税【136.13】万元。其中：G25 地块项目委托管理服务费为：人民币【1142.375】万元，G26 地块项目委托管理服务费为：人民币【1262.625】万元。

委托管理服务费由基本费用、节点绩效和销售绩效三部分构成。其中：基本费用占委托管理服务费的【60%】，节点绩效占委托管理服务费的【20%】，销售绩效占委托管理服务费的【20%】。

本项目委托管理服务费为本合同签订之日起至乙方完成本合同约定的委托管理服务工作的之日止的开发管理工作费用，包括乙方提供本合同项下服务所需的日常费用（乙方管理团队人员薪酬福利、通讯费、办公费、差旅交通费、餐费、劳保费、会务费、业务招待费、固定资产购置费和乙方人员提供服务产生的其他日常费用）。不包括乙方为甲方提供管理服务常驻的办公场所房租、水电费，甲方开发建设目标地块发生的资金及利息成本，甲方在项目开发和经营过程中依据相关规定应向相关政府主管部门等单位缴纳的其他款项、费用和税费、规费等与项目开发建设相关的行政许可支出费用；以及根据甲方与其他所有第三方签订的合同应向第三方支付涉及项目开发、报建、施工、咨询的全部费用。

### 1、基本费用

项目基本费用总额共计人民币【1443】万元，其中 G25 地块项目基本费用【685.425】万元，G26 地块项目基本费用【757.575】万元。

甲方在【40】个月的总体开发建设周期内按自然月支付，其中交付维保期月度基本费用按建设期月度基本费用的 50% 计算，即建设期月度基本费用为【39】万元，交付维保期月度基本费用为【19.5】万元。不满一个自然月的，当月费用=月度基本费用\*当月实际服务期天数/当个自然月总天数。如果开发建设目标在委托管理服务期内提前完成的，则在开发建设目标完成的当月（如完成日在当月 15 日以后的，则为次月），由甲方将剩余月度费用全额支付至乙方。

在开发管理服务期限内，由乙方于每个自然月 15 日前向甲方提交完整付款申请资料（见本条第 3 款约定，下同），甲方在收到乙方提交的完整付款申请资料之

合同金额

(本页为合同签署页)

甲方一（公章）：  
法定代表人或授权代表（签字/签章）：

甲方二（公章）：  
法定代表人或授权代表（签字/签章）：

乙方（公章）：  
法定代表人或授权代表（签字/签章）：

签署日期：2025.8.25

双方盖章页

(五) 徐州市汉风青年路小学分校北地块项目

中标通知书

类似  
工程  
业绩

# 中标通知书

深圳招商建设管理有限公司：

你方于 2025 年 5 月 22 日所递交的【汉风青年路小学分校北地块】项目代建及销售管理服务 HFLBDK-DJ 标段投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中标价(元)： 64400000 (陆仟肆佰肆拾万元整)

质量要求： 以招标文件和合同条款要求为准，满足合格要求。

工 期 ： 【36】个月+【12】个月的维保期(维保期自项目最后一期房屋完成交付之日起计算)。

项目负责人： 詹彦

请你方在接到本通知书后的三十日内到徐州新徐顺泽置业有限公司与我方签订合同。

特此通知。

招标人：徐州新徐顺泽置业有限公司  
代理机构：徐州市交通规划设计研究有限公司



2025 年 5 月 27 日



**徐州市交通规划设计研究有限公司**  
Xuzhou Communications Planning Design and Research Co., Ltd

## 合同关键页

类似  
工程  
业绩

合同编号:

# 房地产项目开发委托管理合同书

【汉风青年路小学分校北地块】

370004

委托方：徐州新徐顺泽置业有限公司

受托方：深圳招商建设管理有限公司

代建单位

2025年6月

签订时间

2、项目名称和用地性质：项目名称为【汉风青年路小学分校北地块（暂用名）】，用地性质为【住宅用地、居住服务设施用地】。

3、土地使用权获取方式：

北地块于【2024年9月26日】通过【招拍挂】方式取得。

4、土地使用年限：住宅用地使用权年限为【70】年。

5、地块面积：北地块项目总用地面积4.08万平方米，容积率【1.0-1.5】。预估总建筑面积约94451平方米。项目建设过程中配套建设道路、电气、给排水、管网等设施。

6、土地现状与交付情况：【净地】【场地平整】【已交付】。

7、主要规划建设指标：

北地块：容积率【1.0-1.5】，建筑密度【 $\leq 20\%$ 】，绿地率【 $\geq 35\%$ 】，限高为【60米】，详见地块规划设计条件书。

8、建设内容和建设标准：

项目建设内容包括【住宅、公共配套、其他】；项目建设交付标准为：住宅为【毛坯】，商业（如有）为【套内毛坯，公区走道简装】，社区大堂、地下会所、架空层等【精装】，配套类（物业、社区、养老等）【简装】。建设标准：品质上乘、档次高端、环境优美、功能舒适改善型住宅。满足《GB55038-2025住宅项目规范》建设标准。满足国家提倡安全、舒适、绿色、智慧四个维度的“好房子”标准。

9、与项目有关的合同文件及审批文件：

（1）《国有土地使用权成交确认书》

（2）《国有土地使用权出让合同》

## 第二条 项目委托管理的基本原则

1、为了提高管理效率、降低管理成本，本项目的受托管理活动实行有限制的授权管理模式。双方在项目委托管理的范围内共同商定项目审批委托权

10004

限。合同履行过程中，委托管理范围及审批权限未经双方书面同意不得随意变更。

2、甲方作为项目的开发建设单位，负责筹措项目开发建设所需的全部资金。甲方拥有项目开发中的知情权、监督权、建议权和最终决策权，并在项目定位、项目方案、项目重大设计变更、目标成本设定、计划节点设定、重大招标、项目定价、营销方案等环节具有最终决策权。甲方依法享有项目的投资收益。

3、乙方根据本合同的约定履行受托管理职责和义务，组建项目管理团队，对甲方负责，在本合同约定范围内代表甲方行使项目经营管理权，努力促使项目管理各项目标的实现，并有权获得本合同约定的委托管理服务费等收益。

4、本项目的受托管理活动实行合同制管理，项目开发建设过程中的各类合同以甲方名义签订（营销服务相关的合同由乙方名义签订），需满足国有资产交易管理要求、纳入国资监管范围，由乙方进行合同履行的全过程管理。

### 第三条 委托服务范围及期限

1.委托服务范围：包括但不限于项目前期管理、规划设计管理、成本管理、工程管理、人力资源管理、行政管理、营销管理、竣工验收、资产交付、客户服务及房产保修管理、前期物业服务管理、财务管理等项目开发全过程的管理以及协助财务管理。包括但不限于如下服务内容：项目前期阶段,组织项目可研、规划设计管理工作，负责申报各项报建审查手续；在项目实施阶段，进行设计管理、配合甲方招标管理、设备材料采购管理、施工管理、投资控制、销售管理和竣工验收等工作；项目后期阶段，交付管理，客户服务及房产保修管理、前期物业服务管理。以及办理竣工验收手续和竣工结算审计、资产移交使用单位和办理产权等实施过程的建设管理工作和各种手续的报审管理工作。

2.服务期限：

服务内容

①整体管理服务期限为：【36】个月（自合同签订之日起计算）。服务期限届满，双方确定不延长管理服务期限，乙方可撤场，负责项目成本管理的人员必须在配合完成工程结算且本合同的结算全部完成后方视为服务期结束，甲方应予配合并完成交接工作。

自项目最后一期房屋完成交付之日起【12】个月为维保期，现场管理人员在最后一批集中交付后，现场需至少留二名工程人员负责维修等工作，在维保期内，现场维修人员应满足现场要求，如应甲方要求，现场人员不满足管理要求，乙方应相应增加维保期内的维修人员。

②本项目总体开发建设周期暂定为：【29】个月（以首批施工许可证领取之日起至项目全部开发建设完成竣工验收备案，具备交付条件为止）。以上时间目标暂为估算，在项目总体规划方案审批通过并取得批复且首批项目团队到岗后【30】日内将项目全景开发计划提交甲方确认，项目全景开发计划（包括合同履行过程中双方共同确认的调整方案）作为双方正式确定的项目开发时间目标，项目开发时间目标 $\leq$ 整体管理服务期。

③本项目若分期开发、销售，首批项目团队到岗后【45】日内将项目整体销售计划提交委托方确认，并根据项目分期情况在每一期取得施工许可证后【30】日内将当期销售计划提交委托方确认。项目销售目标及周期要求：A. 代建管理方需完成项目住宅已销售面积大于地上住宅可销售面积的95%，B. 代建管理方需完成项目商业已销售面积大于商业可销售面积的90%（如有），C. 代建管理方需完成项目地下可售车位已销售个数大于车位可销售个数的85%，D. 代建管理方需在36个月内完成项目税后净利润目标值（项目销售总额-项目总投资） $\geq$ 4700万元或30个月内完成项目税后净利润目标值（项目销售总额-项目总投资） $\geq$ 3500万元或24个月内完成项目税后净利润目标值（项目销售总额-项目总投资） $\geq$ 2300万元或20个月内完成项目税后净利润目标值（项目销售总额-项目总投资） $\geq$ 1500万元，销售目标完成期限指取得工程规划许可

服务内容

10004

证日至销售全部回款日。上述A、B、C、D4个目标均完成视为代建管理方完成项目销售目标。

根据项目开发建设需要，应甲方要求并由甲乙双方协商一致后，可延长项目服务期，届时根据延长期间的工作内容，由甲乙双方签订书面合同约定具体的服务内容及收费方式。

#### 第四条 委托管理目标

##### 1.成本管理目标：

(1) 成本管理目标按项目整体确定。包括由甲乙双方共同确认的施工图版工程目标成本等全过程目标成本作为项目整体成本管理考核目标。

(2) 施工图版工程目标成本所对应配置标准及主要设备材料由甲乙双方于施工图正式报批后共同确认，配置标准及主要设备材料作为目标成本考核附件。

(3) 乙方应保证项目实际工程成本的增加不超过双方确认的工程成本管理目标。因①非设计原因，甲方额外要求的设计变更；②政府性停工及不可抗力造成的支出；③其他甲方认可成本变更等，经双方协商一致，工程成本管理目标可作相应调整。④若因乙方原因造成成本增加，相应扣除乙方应得服务费，不足部分，乙方补足。

##### 2.工程质量管理目标：

(1) 设计质量目标：符合设计要求，符合国家和项目所在地现行相关施工质量验收规范的合格标准。

(2) 工程质量目标：符合设计要求，达到现行国家验收标准的合格等级。

##### 3.工程安全管理目标：

(1) 安全生产目标：生产安全事故重伤、死亡人数为零，质量、生产安全事故轻伤人数为零，一万元及以上经济损失事故为零。

(2) 文明施工目标：争创江苏省建筑施工标准化文明示范工地。

服务内容

U04

#### 4.销售管理目标

##### (1)销售计划制定要求:

本项目若分期开发、销售,预计项目在取得施工许可证后5个月内具备领取预售许可证的前置条件,具体开盘时间以双方正式确认的开盘方案为准。

##### (2)销售目标:

乙方需同时满足以下四项销售目标视为完成本项目总体销售目标(销售目标完成期限指取得工程规划许可证日至销售全部回款日计算):

①项目住宅完成销售面积大于项目住宅可销售面积的95%,视为乙方完成项目销售目标(住宅);

②项目商业完成销售面积大于项目商业可销售面积的90%,视为乙方完成项目销售目标(商业)(如有);

③项目地下可售车位完成销售个数大于可销售个数的85%,视为乙方完成项目销售目标(地下车位)。

④36个月内完成税后净利润≥4700万元或30个月内完成税后净利润≥3500万元或24个月内完成税后净利润≥2300万元或20个月内完成税后净利润≥1500万元(项目完成销售总额-项目总投资)。

#### 第五条 委托管理相关费用

本项目合同总价暂定为6440万元(包含代建服务费+营销费),其中:管理基本费1260万元,由乙方包干使用;委托管理考核服务费2240万元,暂按照项目总销售额10.5亿元作为基数,费率按照2.1333%计算;营销费上限暂定2940万元,上限暂按照项目总销售额10.5亿元作为基数,费率按照2.8%计算,以上费用均为含税价。

本项目中的代建服务费主要包括“管理基本费用”以及“委托管理考核服务费”,具体收费模式及标准设定如下:

##### (一)代建服务费用的定义及范畴

合同金额

10004

定期进行安全技术考核，合格者方准上岗。现场如出现特种作业无证操作现象时，项目负责人必须承担管理责任。

(6) 对于易燃易爆的材料除应专门妥善保管之外，还应配备有足够的消防设施，所有人员都应熟悉消防设备的性能和使用方法；乙方不得将任何种类的爆炸物给予、易货或以其他方式转让给任何其他人，或允许、容忍上述同样行为。

(7) 操作人员上岗，必须按规定穿戴防护用品。应随时检查劳动防护用品的穿戴情况，不按规定穿戴防护用品的人员不得上岗。

(8) 所有机具设备和高空作业的设备均应定期检查，并有安全员的签字记录，保证其经常处于完好状态；不合格的机具、设备和劳动保护用品严禁使用。

(9) 采用新技术、新工艺、新设备、新材料时，必须制定相应的安全技术措施，现场必须具有相关的安全标志牌。

(10) 乙方必须按照本工程项目特点，组织制定本工程实施中的生产安全事故应急救援预案；如果发生安全事故，应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》以及其他有关规定，及时上报有关部门，并坚持“四不放过”的原则，严肃处理相关责任人。

### 3. 违约责任

如因甲方或乙方违约造成安全事故，将依法追究违约责任。

4. 本合同由双方法定代表人或其授权的代理人签署并加盖单位章后生效，全部工程竣工验收后终止。

5. 本合同正本贰份、副本叁份，合同双方各执正本壹份，副本叁份，当正本与副本的内容不一致时，以正本为准。

甲方：徐州新徐置业有限公司 (盖章)  
法定代表人或其委托代理人：郭峰 (签字)

2025年6月23日

郭峰印

乙方：徐州新徐建设管理有限公司 (盖章)  
法定代表人或其委托代理人：刘成 (签字)

2025年6月23日

刘成印

双方盖章页



370004

## 二、拟派项目负责人业绩情况

姓名	徐铁	出生年月	1976年 2月27日	文化程度	本科	毕业时间	1999年7月10日
毕业院校和专业	沈阳建筑工程学院 工业自动化					从事专业工作年限/管理工作年限	27/13
证书号	0702001100205		技术职称	深圳市建筑高级职业专业技术资格		聘任时间	2013年
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）							
序号	合同名称	委托单位	服务内容	合同金额（万元）	合同签订时间/竣工时间	工程地点	担任职位
1	桃花源智创小镇-拓展区	深圳市宝安产业投资集团有限公司	负责项目的全过程代建管理工作，包括项目的可行性研究、勘察、设计、施工、监理、竣工验收直至质量责任期结束有关工作的组织和管理	2195	2024年3月（竣工）	深圳市宝安区西乡街道桃花源科技创新园	项目负责人

2	东莞市滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目	东莞市海智投资发展有限公司	提供项目全过程代建开发服务，涵盖前期报建报批、设计招标采购、质量安全进度及投资管控、工程资金监管；负责现场变更签证、竣工验收结算、档案备案与资产移交，落实缺陷责任期维保，同时编制项目运营方案、协助遴选运营单位，统筹项目全周期管理	591	2024年8月	东莞滨海湾新区	项目负责人
---	-----------------------	---------------	--	-----	---------	---------	-------

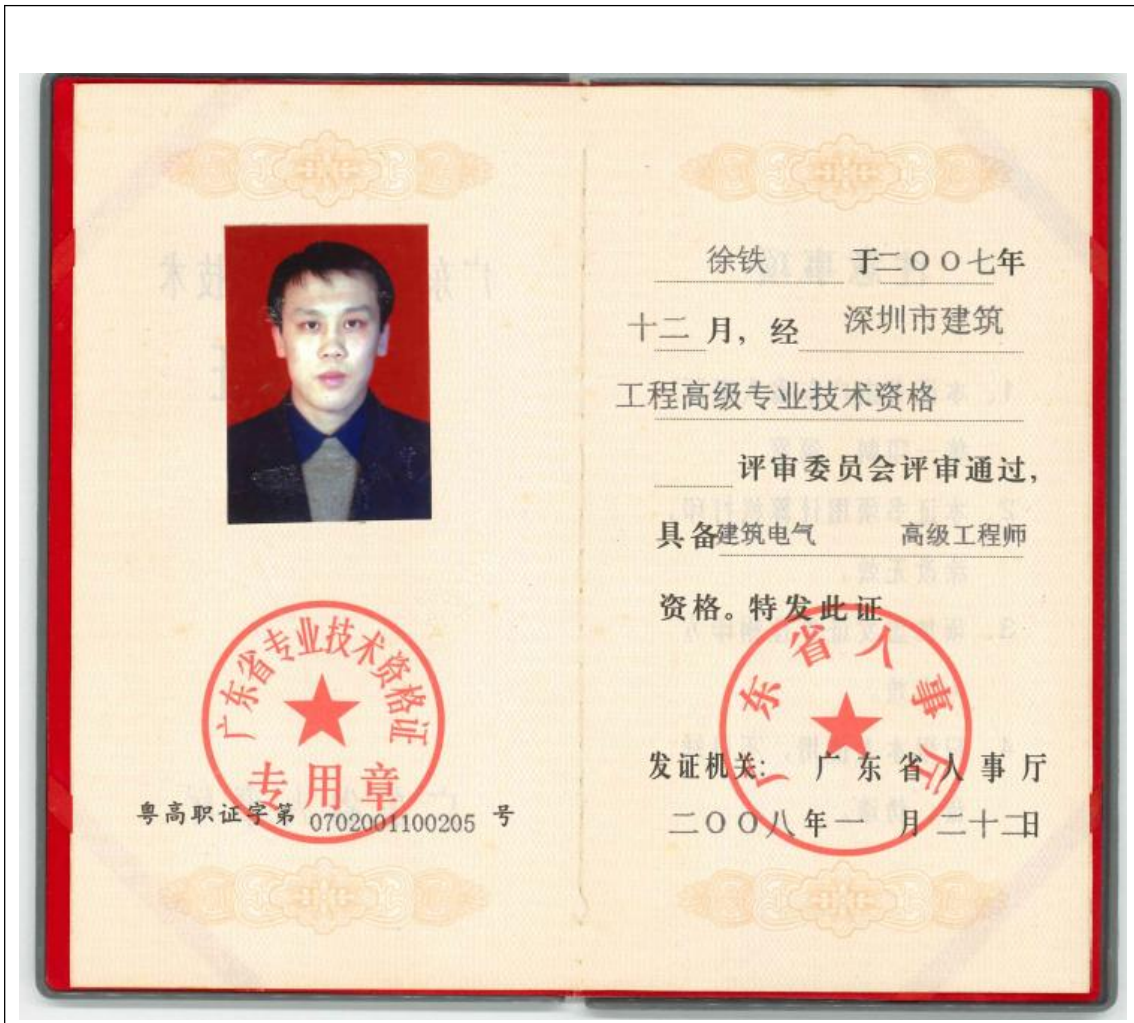
(一) 项目负责人身份证明信息

身份证件

负责  
人证  
件



项目负责人职称证件



负责人  
证件



(二) 项目负责人业绩:  
1、桃花源智创小镇-拓展区项目

中标通知书

中标通知书

项目名称：桃花源智创小镇-临建区建设工程、桃花源智创  
小镇-整治提升工程项目

招标单位：深圳市宝安产业投资集团有限公司

招标方式：公开招标

合同金额

中标单位：深圳招商房地产有限公司

中标价：2195 万元（暂定）

本工程于 2018-12-18 在深圳市宝安区公共资源交易中心进行招标，完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件的要求与招标人签订本工程代建合同。

招标人（盖章）

法定代表人或其授权代理人

王七勇（签字或盖章）

日期：2018 年 12 月 24 日

合同关键页

负责  
人业  
绩

合同编号：

深圳市宝安产业投资集团有限公司  
建设工程代建合同

工程名称

项目名称：桃花源智创小镇-临建区建设工程

委 托 人：深圳市宝安产业投资集团有限公司

代 建 人：深圳招商房地产有限公司

日 期：2019 年 3 月 18 日

(三) 建设规模

桃花源智创小镇-临建区建设工程项目：总建筑面积约 2.3 万平方米，包括公共馆约 0.5 万平米、办公院落约 1.3 万平米、立体停车楼约 0.3 万平米以及约 0.2 万平方米的临时指挥部改造。

(四) 建设标准

桃花源智创小镇-临建区建设工程的建设标准以设计文件为准。

(五) 质量标准

工程竣工验收质量达到合格。

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）。**

负责项目的全过程代建管理工作，包括项目的可行性研究、勘察、设计、施工、监理、竣工验收直至质量（缺陷）责任期结束有关工作的组织和管理，包括但不限于：

(一) 项目策划、决策

1、负责办理可行性研究报告、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。（项目立项由委托人完成。）

(二) 项目前期准备阶段

2、协助委托人进行建设范围内现状建筑物和构筑物的清理工作，委托人负责理清现状建筑物和构筑物的经济、权属关系和纠纷，具备拆除条件的交由代建人实施清理。

3、负责组织本项目规划、勘察、设计等相关前期工作的单位的选定并与委托人一起签订三方合同。

工程规模

服务内容

4、负责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；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、重要设备材料采购、造价咨询等的招标工作，选定施工、设备材料供应商、造价咨询等中标单位并与中标单位、委托人一起签订三方合同（委托人已经完成的除外），进行本项目的施工、造价咨询等单位的管理工作。

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。

（四）项目实施阶段

8、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

9、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）现场代建项目负责人及其他管理人员配备情况，应根据项目的体量、复杂情况合理配备人员；

（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。

10、代建人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，由委托人直接拨付至施工、监理、设计等单位。

11、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

12、负责组织工程中间验收。

13、依照国家及深圳市有关规定，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、签证等。

14、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

15、项目完工达到竣工条件时，负责组织工程竣工验收，并报告委托人，发现质量问题时，代建人应责成相关责任方进行整改。经委托人确认后，代建人方可开展竣工验收工作，历次检查报告应当作为工程竣工验收的必备资料。

16、负责编制项目竣工决算报表并按委托人规定办理审计。

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，按委托人规定完成项目决算审计和竣工财务决算批复申报工作。

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，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应责任。

20、配合委托人或委托人委托的第三方审核单位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

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，配合委托人以委托人名义办理完成项目产权初始登记，将项目产权初始登记在委托人名下。

（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

服务内容

费、契税、印花税等有关费用,费用计入竣工决算。

(八) 其他工作

- 1、所有需要招标发包的合同,其招标文件均须在招标前报委托人备案。
- 2、上文未列的与工程相关的工作内容,若需要实施须报委托人审批后方可执行。

23、根据委托人要求承办下列事项的,其费用计入建设资金,在总概算中列支:

(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) 专家评审费、招标相关费用等零星费用由代建人先行垫付后,再按相关规定实报实销;

(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、依照国家及深圳市、区有关规定的应由代建人负责的其它工作。

25、经协商一致由委托人临时委托或由代建人并经委托人同意的其他工作。

服务内容

**三、代建项目管理目标**

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。代建人已熟知有关投资控制、报批、报审、备案等规范

(五) 不准以任何理由为委托人、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

**第四条 违约责任**

(一) 委托人工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给代建人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 代建人工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，除按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理外，委托人有权将相关人员直接清理出工地范围；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给委托人单位造成经济损失的，应予以赔偿。

**第五条** 本责任书作为代建合同的附件，与代建合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

**第六条** 本责任书的有效期为双方签署之日起至该工程项目保修期结束止。

委托人（公章）：

法定代表人：

或授权委托人（签字）：

2019年3月 日

代建人（公章）：

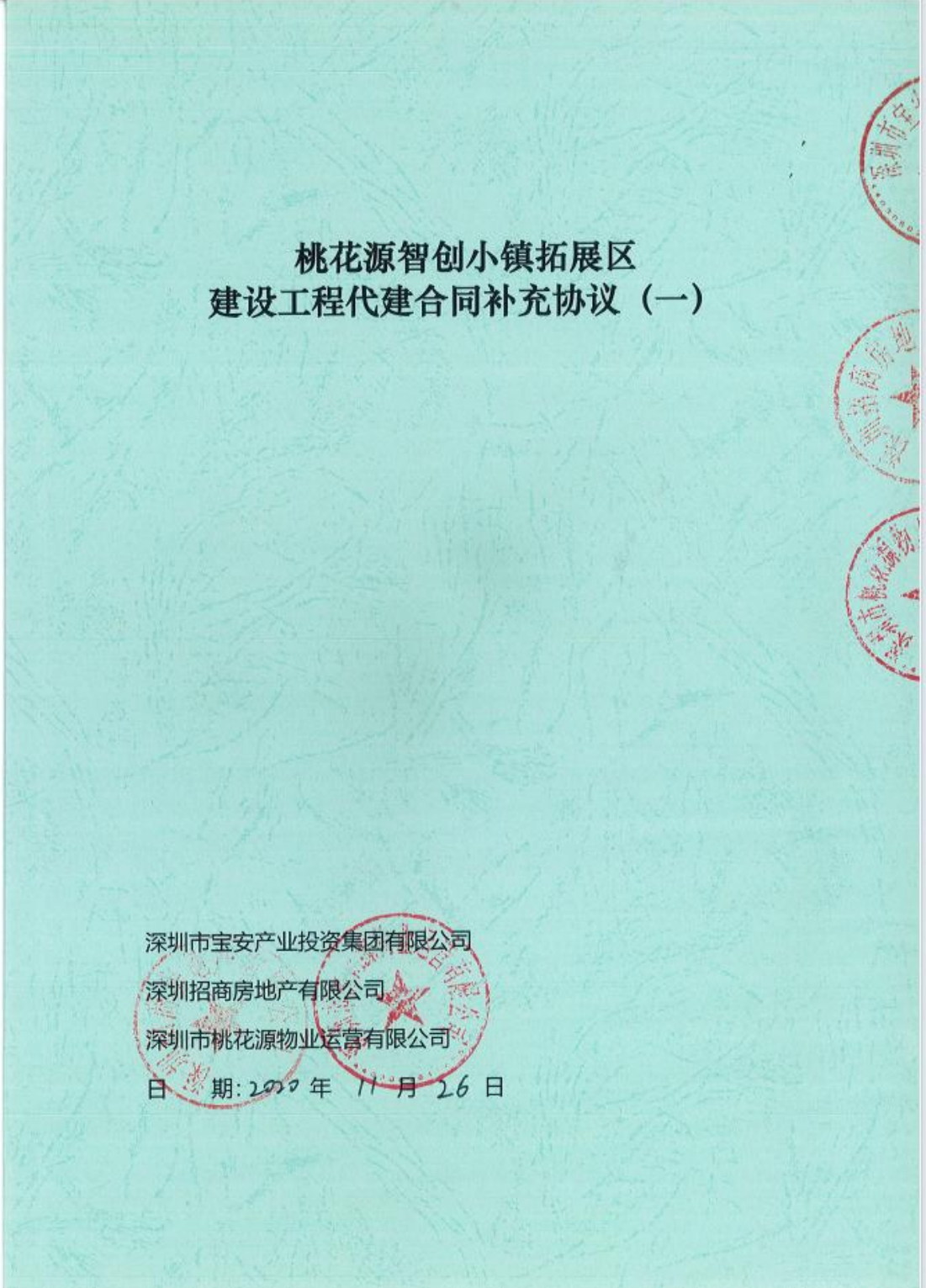
法定代表人：

或授权委托人（签字）：

2019年3月 日

双方盖章页

代建合同补充协议（业主单位变更证明）



合同编号：\_\_\_\_\_

## 桃花源智创小镇拓展区 建设工程代建合同补充协议（一）

甲方：深圳市宝安产业投资集团有限公司  
乙方：深圳招商房地产有限公司  
丙方：深圳市桃花源物业运营有限公司

签约三方

鉴于：

1.甲方、乙方于2019年3月18日签订了《建设工程代建合同》（以下简称“《代建合同》”）。甲方委托乙方进行桃花源智创小镇拓展区的代建管理工作，《代建合同》就甲乙双方之间的权利义务等作出了约定，且甲乙双方已实际履行了合同之约定。

2.甲方将桃花源智创小镇拓展区的建设工作全部委托予丙方（丙方为其全资子公司）。

委托方变更

现为明确各方的权利义务，加快推进该项目建设，甲、乙、丙三方经友好协商，就合同权利义务概括转移事宜签订本协议，以资三方共同遵照执行。

1.自本协议签署之日起，甲方将《代建合同》项下甲方的各项权利义务概括转移给丙方；丙方将概括受让甲方《代建合同》项下享有和承担的各项权利义务。乙方同意甲方将

《代建合同》项下各项权利义务概括转移给丙方，同意丙方概括受让甲方享有和承担《代建合同》项下的各项权利义务。

2.本协议生效之日起，丙方取代甲方作为《代建合同》的合同主体，甲方基于《代建合同》项下的权利义务全部终止。

3.《代建合同》已经履行、尚未履行或因项目需要对《代建合同》进行补充、变更等，由乙方、丙方协商确定。

4.《代建合同》项下的代建管理费计入项目建设资金，由乙方按照《代建合同》的约定向丙方进行申报，经丙方批准并拨付给乙方。丙方付款前，乙方应按照丙方要求开具等额有效的增值税专用发票，否则丙方有权拒绝支付。

5.合同价款支付节点及支付条件均按《代建合同》约定条款执行。

6.甲方应于本协议签署之日起5日内将有关项目工作、全部工程图纸、资料文件等移交丙方，办理项目交接手续，确保项目移交工作顺利、完整。项目移交丙方前的工程设计、造价控制、工程质量安全、进度工期、招投标、各类项目合同履行等由甲方负责。

7.因履行本协议引致之争议，各方应协商解决；协商未果，各方均可向项目所在地人民法院提起诉讼。


8.本协议经甲乙丙三方签章之日即生效。

9.本协议一式玖份，甲乙丙三方各执叁份，均具同等法

律效力。

(以下无正文)

甲方：深圳市宝安产业投资集团有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2020年11月26日



乙方：深圳招商房地产有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2020年11月26日



丙方：深圳市桃花源物业运营有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2020年11月26日



加盖业主公章的证明文件（项目竣工报告）

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 6

工程名称：桃花源智创小镇-拓展区建设工程施工总承包

验收日期：2024年3月30日

建设单位（盖章）：深圳市桃花源物业运营有限公司  
深圳招商房地产有限公司（代建单位）



业主方名称



## 一、工程概况

GD-E1-914/2006

工程名称	桃花源智创小镇-拓展区建设工程施工总承包				
工程地点	深圳市宝安区西乡街道桃花源智创小镇	建筑面积	100063.19m <sup>2</sup>	工程造价	51500.00万元
结构类型	框架结构	层数	地上:	4/6	层
	/		地下:		
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2020年06月01日	验收日期	2024年3月30日		
监督单位	宝安西乡街道办	监督编号	/		
建设单位	深圳市桃花源物业运营有限公司/深圳招商房地产有限公司(代建单位)				
勘察单位	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司				
设计单位	深圳市建筑科学研究院股份有限公司				
总包单位	中建二局安装工程有限公司				
承建单位(土建)	深圳市志诚达建筑工程劳务分包有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市博大建设集团有限公司				
承建单位(装修)	广东志诚达建筑建设有限公司				
监理单位	深圳市鸿业工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				

项目工程造价



\*GD-E1-914/2\*

负责  
人业  
绩

### 四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 6

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘钢	深圳市桃花源物业运营有限公司	项目负责人		刘钢
2	梁炜	深圳市桃花源物业运营有限公司	工程部部长		梁炜
3	徐铁	深圳招商房地产有限公司	项目负责人		徐铁
4	罗志欣	深圳招商房地产有限公司	土建工程师		罗志欣
5	张凯凯	深圳招商房地产有限公司	资料员		张凯凯
6	刘东林	深圳市鸿业工程项目管理有限公司	总监		刘东林
7	解文斌	深圳市鸿业工程项目管理有限公司	机电专监		解文斌
8	罗鹏程	深圳市鸿业工程项目管理有限公司	土建专监		罗鹏程
9	贾长庆	中建二局安装工程有限公司	总指挥		贾长庆
10	翟志梅	中建二局安装工程有限公司	项目经理		翟志梅
11	薛鸣鹤	中建二局安装工程有限公司	技术总工		薛鸣鹤
12	余世平	中建二局安装工程有限公司	生产经理		余世平
13	夏建新	中建二局安装工程有限公司	质量总监		夏建新
14	谭兴兰	中建二局安装工程有限公司	资料员		谭兴兰
15	王湘昀	深圳市建筑科学研究院股份有限公司	项目负责人		王湘昀
16	邹丽娟	深圳市建筑科学研究院股份有限公司	给排水专业设计师		邹丽娟
17	王南洋	深圳市建筑科学研究院股份有限公司	建筑专业设计师		王南洋
18	王金葵	深圳市建筑科学研究院股份有限公司	电气专业设计师		王金葵
19	梁超	深圳市建筑科学研究院股份有限公司	暖通专业设计师		梁超
20	陈红仁	深圳亚洲富士电梯设备有限公司	电梯分包负责人		
21	王建运	深圳市博大建设集团有限公司	安装分包负责人		
22	陈诚	深圳市志诚达建筑工程劳务分包有限公司	土建分包负责人		陈诚
23					
24					
25					
26					

项目负责人签字



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 5 \*

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 6






竣工验收结论:

一、该工程项目根据实际情况和移交时间分为5个单位工程进行验收(详见各批次验收报告),具体验收时间为:

- 1、示范区S1、S2、S3、S4、S5、S7、S8、B1、B2、B3、B4、B5、B6、B7、B1B2新建、室外园林园建等于2021年4月30日验收完成。
- 2、一分园S6、B8栋于2022年3月15日验收完成。
- 3、A9、A10、A11、A12、A13、B9、B13、B14及室外园林园建于2023年9月10日验收完成。
- 4、新建连廊、餐厅、C3配电室于2023年11月10日验收完成。
- 5、B10、B12于2024年3月30日验收完成。

二、本项目单位工程按各验收批次各分部分项工程验收均为合格。  
 三、本项目各单位工程质量控制资料齐全,验收抽检数量符合要求,评定为合格。  
 四、本项目各单位工程安全和功能检验资料齐全,验收检查符合要求,评定为合格;  
 五、观感质量验收抽查符合要求,观感质量评定为好。  
 建设单位(代建单位)组织了各责任主体单位进行竣工验收,验收合格。

该项目各单位工程符合设计要求和工程建设质量评定标准,验收组验收结论为:合格。

 建设单位: 单位(项目)负责人: 2024年3月30日	(代建单位):  单位(项目)负责人: 2024年3月30日	监理单位:  单位(项目)负责人: 2024年3月21日	 设计单位: 单位(项目)负责人: 2024年4月29日	施工单位:  单位(项目)负责人: 2024年3月30日
--	--	--	---	--



竣工报告盖章页

## 2、东莞市滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目 中标通知书

负责  
业绩

# 广东泰通伟业工程咨询有限公司

【TTWYZB-24002】

## 中标通知书

深圳招商建设管理有限公司：

受东莞市海智投资发展有限公司的委托，我公司于2024年7月12日组织了东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目代建服务（项目编号：TTWYZB-24002）的评审工作。经评标委员会的评审和招标人的确认，贵公司为该项目的中标人，中标服务收费系数为1.00；中标金额为人民币伍佰玖拾壹万叁仟叁佰元整（5,913,300.00元）。

请贵公司在本通知书发出之日起三十日内与招标人依据招标文件、投标文件、补充文件及澄清等资料签订合同书。自双方签订合同之日起五个工作日内，请贵公司将一份合同原件送至我公司存档及办理投标保证金退还手续。

特此通知！

招标人联系方式：叶工/0769-26889688

中标人联系方式：杨振鸿/15875540877

广东泰通伟业工程咨询有限公司

二〇二四年七月十六日

抄送：东莞市海智投资发展有限公司。

招标代理机构：广东泰通伟业工程咨询有限公司  
地址：东莞市南城街道科创路100号2栋1302室  
联系电话：0769-22652033  
邮编：523000

合同关键页

负责  
人业  
绩

东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心  
项目代建服务合同

项目名称：东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目全过程代建服务

项目地点：东莞滨海湾新区

合同编号：H272-03-20240808-01

委托人：东莞市海智投资发展有限公司

代建人：深圳招商建设管理有限公司

签订日期：2024年 8月 8日

代建单位

签订时间

## 合同协议书

委托人：东莞市海智投资发展有限公司

代建人：深圳招商建设管理有限公司

东莞市海智投资发展有限公司（以下简称“委托人”）为实施东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目全过程代建服务（项目名称），委托深圳招商建设管理有限公司（以下简称“代建人”）承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市政府投资建设项目代建制管理办法》及其它法律法规和规范性文件，为保证代建工作的顺利实施，委托人和代建人共同达成如下协议。

### 一、项目概况

（一）项目名称：东莞滨海湾新区精密智造科创园邻里中心项目全过程代建服务。

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

（三）项目建设地点：东莞滨海湾新区交椅湾板块

（四）项目使用单位：东莞市海智投资发展有限公司或其指定单位。

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

代建人应在概算审定且全部设计文件完成后的14天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用金额控制在批复概算的100%以内。最大工程费用报告经委托人批准后，委托人和代建人签订最大工程费用协议，最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

### 二、代建管理工作主要内容

从签订代建合同直至项目办理完成资产移交（转固）、档案移交手续和缺陷责任管理期结束之日止的建设全过程代建统筹管理。包括在项目前期阶段，协助委托人办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续；在项目实施阶段，进行设计管理、招标、设备材料采购、施工建设管理、投资控制和竣工验收等工作，并对工程项目进行质量、安全、进度、投资、合同、信息、档案等方面的有效统筹管理和控制，直到办理竣工验收手续和竣工结算、移交使用单位和保修期等实施过程的建设管理工作，完成合同约定的代建工作全部内容。本项目代建人的管理工作包括但不限于以下内容：

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

工程规模

服务内容

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

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

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

(五) 负责按法律法规规定的程序组织材料设备购买、工程及服务类招标采购工作, 并将招标投标情况和中标通知书报委托人备案, 负责代建项目的服务事项、材料设备购买和工程施工的合同谈判、签订和管理工作;

(六) 负责管理现场签证和设计变更;

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

(八) 若代建项目购买了建筑工程质量潜在缺陷保险的, 应当配合保险单位和工程质量安全风险管理机构开展质量监督检查工作, 对工程质量安全风险管理机构提出的工程质量问题, 应及时责成相关责任方进行整改;

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

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

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

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

(十三) 协助委托人开展代建项目后评价工作;

(十四) 代建合同约定的其他事项。

服务内容

(十五) 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采购委托人协商确定, 并由委托人、银行、代建人签订三方监管协议, 具体由双方另行确定;

(十六) 负责预算、最高限价、变更、结算的编审工作, 并按程序办理资产移交手续。协助委托人完成项目审计工作等;

(十七) 负责按城建档案馆要求汇编完整的档案资料, 报城建档案馆备案, 并移交委托人一份;

(十八) 与委托人共同开展项目前期市场调研, 编制项目运营服务方案, 包括项目总体定位、运营服务合作模式、租金设定方案、户型配比方案等后期管理服务方案;

(十九) 协助委托人拟定项目运营服务单位的选择方案(选择方案最终由委托人确定)。

三、工程功能要求: 详见项目需求书。

#### 四、代建项目管理目标

(一) **工程质量目标:** 按照国家和区域规范要求, 达到国家或行业质量检验评定的合格标准, 符合设计标准, 并通过市建设工程质量监督站竣工验收合格。

(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:** 2026年12月30日前完成该项目的全部竣工验收。

(四) **安全管理目标:** 确保不发生一般及以上安全事故。

(五) **反腐保廉目标:** 廉政零问题。

#### 五、项目管理主要负责人

首席责任人: 徐铁;

技术负责人: 王亚男;

勘察设计责任人: 徐升;

造价责任人: 张竞辉;

招标采购责任人: 潘委莹;

报建责任人: 刘颖;

施工管理责任人: 郭晓东。

#### 六、代建工作进度计划及期限要求

(1) 代建合同签订后 7 个工作日内向委托人提交《项目代建管理大纲》;

(2) 代建项目概算批复时间: 2024年9月30日, 具体以最终批复时间为准;

(3) 代建项目开工时间: 2024年10月30日;

(4) 代建项目完工时间: 2026年11月30日;

(5) 代建项目竣工验收时间: 2026年12月30日;

(7) 完成东莞市城建档案馆备案时间: 2027年3月30日;

(8) 代建项目结算完成时间: 2028年12月30日;

项目负责人证明

竣工时间  
2026年12月30日  
当前未竣工

(9) 代建项目竣工财务决算提交时间：2029年6月30日；

以上时间均以委托人确定时间为准。

#### 七、缺陷责任管理期限

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

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

#### 八、代建管理费

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

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

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

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

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

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

九、委托人直接拨付至代建人监管银行账户的款项，由代建人向委托人开具等额数量的发票。代建人因与参建单位行业属性不同存在税率差异，要求委托人将款项直接拨付至参建单位的银行账户的，代建人需与参建单位及委托人签订三方协议，并以公函形式将参建单位银行账户向委托人各

合同金额

(本页仅为盖章页)

委托人: 东莞市海智投资发展有限公司  
(盖单位章)



法定代表人(签字或盖章)

或

其委托代理人(签字或盖章):



开户银行: /

开户名称: /

开户账号: /

签订日期: 2024.8.8

签订地点: 东莞市滨海湾新区

代建人: 深圳招商建设管理有限公司  
(盖单位章)



法定代表人(签字或盖章)

或

其委托代理人(签字或盖章):



开户银行: 招商银行股份有限公司深圳新时代支行

开户名称: 深圳招商建设管理有限公司

开户账号: 755971829610000

签订日期: 2024.8.8

签订地点: 东莞市滨海湾新区

双方盖章页

### 三、拟派项目人员团队情况

序号	拟任项目机构 岗位职务	姓名	技术 职称	专业	执业 资格 类别	注册/ 登记 专业	证书编号	服务工作年限
1	项目负责人	徐铁	高级工程师	建筑	无	无	070200110020 5	27年
2	设计管理负责人	赵晨	中级工程师	建筑设计	无	无	160010227744 6	14年
3	前期报建负责人	陈怿	中级工程师	建筑学	无	无	190305300391 8	11年
4	工程管理负责人	郑蔚帆	中级工程师	土建结构	二级建造师	建筑工程	170300300107 5	14年
5	勘察管理专员	郭晓东	中级工程师	建筑施工	一级建造师	建筑施工	170300300196 1	14年
6	机电设备专业负责人	吴宏伟	高级工程师	暖通	无	无	010301000182	16年

7	行政综合/档案专员	陈飞龙	助理工程师	建筑工程	无	无	200306600216 8	7年
8	合同与采购负责人	朱浩然	无	无	无	无	无	8年
9	成本管理负责人	吴晖金	无	无	无	无	无	11年
10	营销推广负责人	刘蕴舫	无	无	无	无	无	9年
11	客服与维保专员	罗许浪	无	无	无	无	无	18年

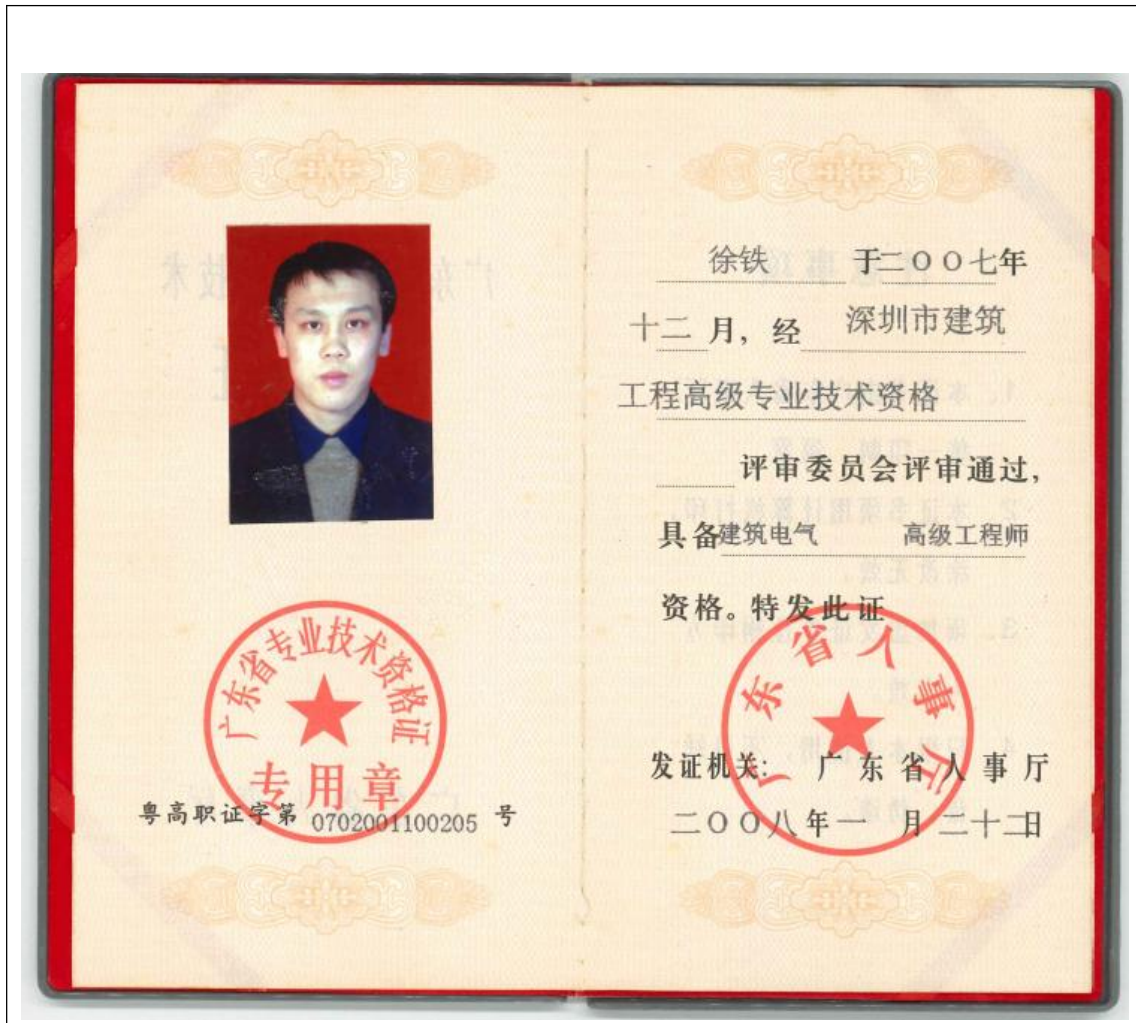
(一) 项目负责人身份证明信息

身份证件

负责  
人证  
件



项目负责人职称证件



负责人  
证件



(二) 设计管理负责人：赵晨

身份证件



拟派  
项目  
人员  
团队

职称证件

拟派  
项目  
人员  
团队

(A)

赵晨 二〇一六 年  
十 月，经  
深圳市人力资源和社会保障局  
考核认定，  
具备 建筑设计  
工程师  
资格。特发此证

广东省专业技术资格  
专用章  
粤中取证字第 1506162277446 号

深圳市人力资源和社会保障局  
发证机关：  
二〇一七 年 九 月 日





(三) 前期报建负责人：陈怵

身份证件



拟派

项目

人员

团队

# 广东省职称证书

姓名：陈怿  
身份证号：420111198910205523



职称名称：工程师  
专业：建筑学  
级别：中级  
取得方式：考核认定  
通过时间：2019年12月03日  
评审组织：深圳市南山区人力资源局

证书编号：1903053003918  
发证单位：深圳市南山区人力资源局  
发证时间：2019年12月06日



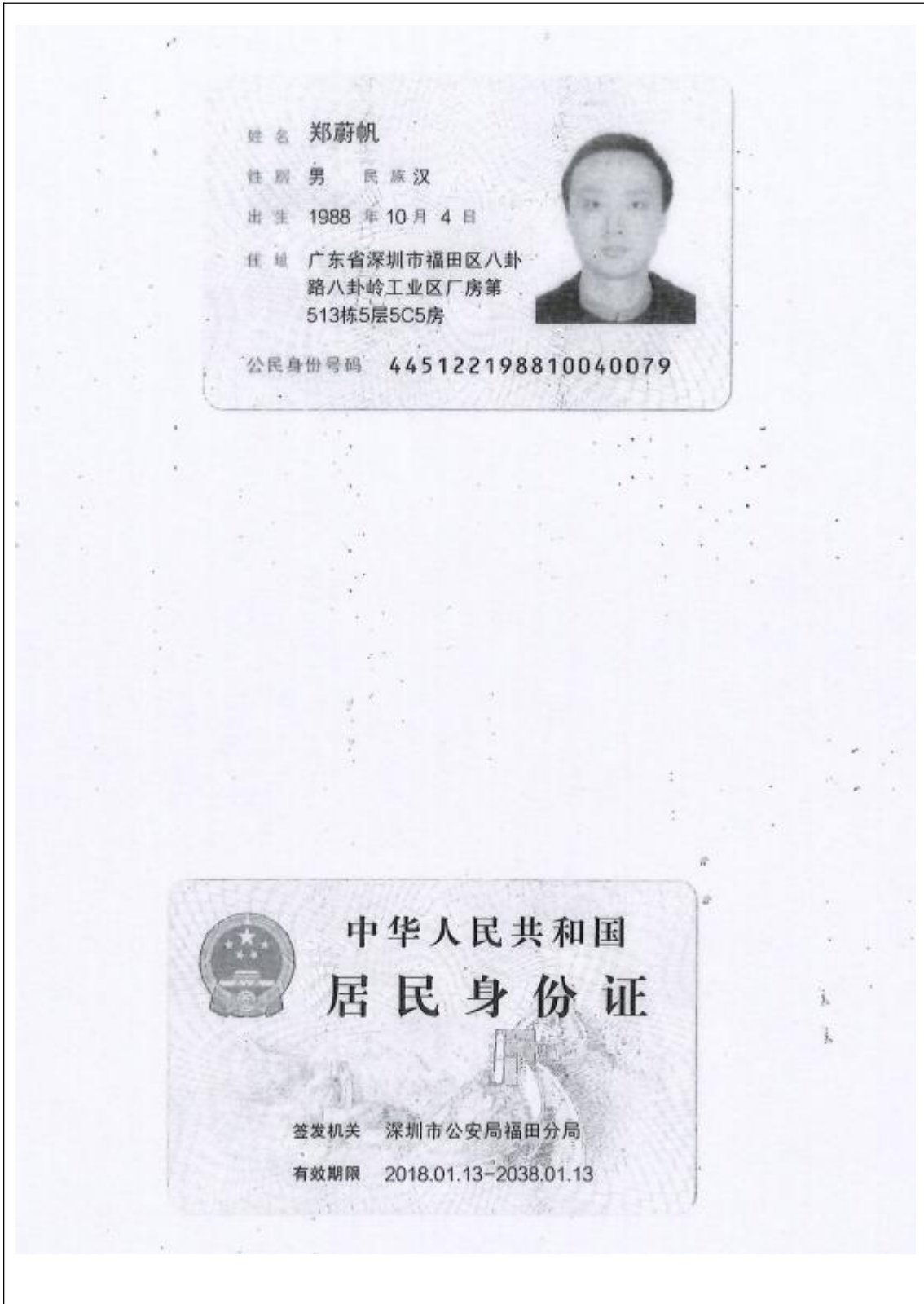
查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



(四) 工程管理负责人：郑蔚帆

身份证件

拟派  
项目  
人员  
团队



职称证件

拟派  
项目  
人员  
团队





持证人签名: 郑蔚帆  
Signature of the Bearer

15441150144464857

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

签发单位盖章:  
Issued by

签发日期: 2015年05月26日  
Issued on





(五) 勘察管理专员：郭晓东

身份证件

拟派

项目

人员

团队



职称证件

批  
派项  
目人  
员团



**一级建造师**  
Constructor

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

姓名：郭晓东  
证件号码：440582198701314214  
性 别：男  
出生年月：1987年01月  
专 业：建筑工程  
批准日期：2019年09月22日  
管 理 号：201909034440005141

  
提供查询结果

  
广东省人力资源和社会保障厅  
广东省住房和城乡建设厅  
专业技术人员资格考试  
证书专用章(1)

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





(六) 机电设备专业负责人：吴宏伟

身份证件



拟派


项目

人员

团队

职称证件

姓名	吴宏伟	专业名称	暖通工程
Full Name		Speciality	
性别	男	资格名称	高级工程师
Sex		Qualification Level	
出生年月	1984.12	授予时间	2015.12.02
Date of Birth		Conferment Date	
		发证时间	2016.05
		Date of issue	
编号:			
No	010301000182		



主管部门  
Conferred by

拟派  
项目  
人员  
团队



(七) 行政综合/档案专员：陈飞龙

身份证件

拟派

项目

人员

团队



# 广东省职称证书

姓名：陈飞龙  
身份证号：511324199409156932



职称名称：助理工程师  
专业：建筑工程  
级别：助理级  
取得方式：考核认定  
通过时间：2020年05月14日  
评审组织：深圳市宝安区人力资源局

证书编号：2003066002168  
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局  
发证时间：2020年05月14日



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



(八) 合同与采购负责人：朱浩然

身份证件

拟派

项目

人员

团队

姓名 朱浩然

性别 男 民族 满

出生 1995 年 1 月 23 日

住址 广东省深圳市南山区南山  
大道1110号南海大厦B栋  
13F



公民身份号码 220702199501231417



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局

有效期限 2017.07.25-2027.07.25



(九) 成本管理负责人：吴晖金

身份证件



拟派

项目

人员

团队

## 社保证明

拟派  
项目  
人员  
团队

### 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 吴晖金      社保电脑号: 634838467      身份证号码: 440582199004286312      页码: 1  
 参保单位名称: 深圳招商建设管理有限公司      单位编号: 32141529      货币单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	
2026	02	32141529	0.0	.0	4.0	1	0	.0	.0	1		.0	1	0.00	1.4
2026	03	32141529	0.0	.0	4.0	1	0	.0	.0	1		.0	1	0.00	1.4
2026	04	32141529	0.0	.0	4.0	1	0	.0	.0	1		.0	1	0.00	1.4
合计				.0	2.0		.0	8.0		2.0					1



- 备注:**
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927b54acff1a58 ）核查，验证码有效期三个月。
  2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
  3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
  4. 上述“缴费明细”表中带“\*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
  5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
  6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
  7. 单位编号对应的单位名称：  
 单位名称：深圳招商建设管理有限公司  
 单位编号：32141529



(十) 营销推广负责人：刘蕴舫

身份证件

拟派  
项目  
人员  
团队





(十一) 客服与维保专员：罗许浪

身份证件

拟派  
项目  
人员  
团队





## 八、投标人企业所有制情况申报表及股权证明材料

### (一) 企业所有制情况申报表

致：深圳市集兴产业园发展有限公司

我方参加深圳东兴智谷项目全过程工程项目管理服务的投标，根据招标文件要求就本企业所有制及控股情况申报如下，并承担申报不实的责任。



申报人姓名	深圳招商建设管理有限公司	
企业所有制	<input type="checkbox"/> 民营企业	<input checked="" type="checkbox"/> 国有企业
控股股东/投资人	深圳招商房地产有限公司	出资比（100）%
非控股股东/投资人	无	出资比（ ）%
管理关系单位名称	管理关系单位名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
	被管理关系单位名称	1、深圳招商建设管理有限公司长沙分公司 2、深圳招商建设管理有限公司郑州分公司 3、深圳招商建设管理有限公司武汉分公司 4、深圳招商建设管理有限公司南京分公司 5、深圳招商建设管理有限公司徐州分公司 6、深圳招商建设管理有限公司佛山分公司 7、深圳招商建设管理有限公司西安分公司
备注		

注：1. 本表后需附投标人的股权证明材料，如国家企业信用信息公示系统或各级市场监督管理局公示的企业信息持股情况截图，如未提供，造成资格审查或评标时相关情况不被认可的后果由投标人自负。

2. 管理关系单位指与不具有出资持股关系的其他单位之间存在管理与被管理关系的单位；

3. 如无相关情况，请在相应栏中填写“无”。



投标人： 深圳招商建设管理有限公司 (加盖公章)

法定代表人或其委托代理人： [Signature] (签字或加盖私章)

2026 年 5 月 19 日

## (二) 股权证明材料

### 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)

#### 深圳招商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
深圳招商房地产有限公司	10000	本地企业	企业法人

打印时间: 2026年05月16日15:31:46

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

