

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：中海建设管理（天津）有限公司

日期：2026年05月25日

深圳东兴智谷项目全过程工程项目管理服务

项目

投标文件

资信标书

项目编号: 4403922026031700401Y

投标人名称: 中海建设管理(天津)有限公司

投标人代表: 李文龙 

日期: 2026 年 05 月 25 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： 中海建设管理（天津）有限公司

法定代表人： 郭磊

授权委托人： 李文龙

单位地址： 天津自贸试验区（东疆综合保税区）兰州道 565 号（海泽物

流园 2 号地块）6 号库 107 办公室 邮编： 100040

联系电话： 18126139127 传真： 0755-82337035

日期： 2026 年 5 月 25 日



李文龙

通过年审的营业执照副本(扫描件)

统一社会信用代码 91120118MA0729UF2F		营业执照 (副本) (10-1)		 扫描二维码登录 电子营业执照系统 了解名称登记、备案、许可、 监管信息	
名称	中海建设管理(天津)有限公司	注册资本	叁亿元人民币	成立日期	二〇二〇年六月十二日
类型	有限责任公司(外商投资企业法人独资)	住所	天津自贸试验区(东疆综合保税区)兰 州道565号(海洋物流园2号地块)6号库 107办公室		
法定代表人	郭磊	经营范围	一般项目:工程管理服务;建筑材料销售;劳务服务(不含劳务派遣); 市政设施管理;招投标代理服务;信息技术咨询服务;信息咨询服务 (不含许可类信息咨询服务);咨询策划服务;工程造价咨询服务。 (除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目: 住宅室内装饰装修;房地产开发经营;建设工程施工;建设工程设计。 (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体 经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(不得投资《外商投 资准入负面清单》中禁止外商投资的领域)		
登记机关					
2025年03月19日					

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

企业资质证书



建筑业企业资质证书

(副本)

企业名称: 中海建设管理(天津)有限公司

详细地址: 天津自贸试验区(东疆综合保税区)兰州道565号(海洋物流园2号地块)6号库107办公室

统一社会信用代码
(或营业执照注册号): 91120118MA0729UF2F

法定代表人: 郭磊

注册资本: 30000万元人民币

经济性质: 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

证书编号: D112150443

有效期: 2028年12月11日

资质类别及等级:

建筑工程施工总承包壹级。



发证机关:



2024年10月9日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



建筑业企业资质证书

企业名称: 中海建设管理(天津)有限公司

详细地址: 天津自贸试验区(东疆综合保税区)兰州道565号(海泽物流园2号地块)6号库107办公室

统一社会信用代码: 91120118MA0729U
(或营业执照注册号) F2F

法定代表人: 郭磊

注册资本: 30000万元人民币 经济性质: 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

证书编号: D212158488 有效期: 2027年07月05日

资质类别及等级:

建筑机电安装工程专业承包一级
建筑装修装饰工程专业承包一级
地基基础工程专业承包一级



发证机关: 天津市住房和城乡建设委员会

2024年10月22日



全国建筑市场监管公共服务平台查询网址: <https://jzsc.mohurd.gov.cn>



房地产开发企业资质证书

名称：中海建设管理（天津）有限公司
住所：天津自贸试验区（东疆综合保税区）兰州道565号（海泽物流园2号地块）6号库107办公室
法定代表人：郭磊
公司类型：外国企业
实收资本：30000万元
注册资本：30000万元
资质等级：二级
证书编号：津滨海建房证[2024]第BH3467号
统一社会信用代码：91120118MA0729UF2F
批准从事房地产开发经营业务时间：2024-09-04
有效期至：2027年09月04日
备注：



房地产资质最新信息以天津市住房和城乡建设委员会网站信息查询公式或扫描下方二维码信息为准。





信用证书

北京建设行业诚信企业

中海建设管理（天津）有限公司：

根据我会团体标准《北京建设行业诚信企业评定及管理办法》（T/BCAT 0001-2022），经北京建设行业诚信评定工作领导小组审定等程序，贵司被评定为“2025年北京建设行业诚信企业”，特发此证。

证书编号：BCA-2025-CXQY-0265

有效期：2025年12月2日至2027年12月1日

查询网址：<http://www.bjji.org.cn/>





信用证书

北京建设行业AAA信用企业

中海建设管理（天津）有限公司：

根据我会团体标准《北京建设行业诚信企业评定及管理办法》（T/BCAT 0001-2022），经北京建设行业诚信评定工作领导小组审定等程序，贵司被评定为“2025年北京建设行业AAA信用企业”，特发此证。

证书编号：BCA-2025-3AXY-0214

有效期：2025年12月2日至2027年12月1日

查询网址：<http://www.bjji.org.cn/>





中质协质量保证中心

环境管理体系认证证书

注册号: 00623E31158R0M

兹证明

中海建设管理(天津)有限公司

统一社会信用代码: 91120118MA0729UF2F

注册地址: 中国·天津市·天津自贸试验区(东疆综合保税区)兰州道565号(海泽物流园2号地块)6号库107办公室

审核地址: 中国·北京市·石景山区城兴街255号院中海大厦D座15层

环境管理体系符合

GB/T 24001-2016/ ISO 14001:2015

认证范围

建筑工程施工总承包; 地基基础工程专业承包;
建筑装饰装修工程专业承包; 建筑机电安装工程承包

该组织常设分场所信息: "无"

本证书有效期: 2023年10月25日至2026年10月24日

证书有效期内每年监督审核合格后方为有效, 证书有效性查询请登陆 www.qac.com.cn;

本证书信息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



代表签字:

颁证日期: 2023年10月25日



请扫描二维码核实证书有效性及监督审核执行情况
第一次监督审核应在2024年10月24日前执行
第二次监督审核应在2025年10月24日前执行



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

北京市海淀区三虎桥百胜村6号, 100048.



中质协质量保证中心

职业健康安全管理体系认证证书

注册号: 00623S31148R0M

兹证明

中海建设管理(天津)有限公司

统一社会信用代码: 91120118MA0729UF2F

注册地址: 中国·天津市·天津自贸试验区(东疆综合保税区)兰州道565号(海泽物流园2号地块)6号库107办公室

审核地址: 中国·北京市·石景山区城兴街255号院中海大厦D座15层

职业健康安全管理体系符合

GB/T 45001-2020/ ISO 45001:2018

认证范围

建筑工程施工总承包; 地基基础工程专业承包;
建筑装修装饰工程专业承包; 建筑机电安装工程承包

该组织常设分场所信息: "无"

本证书有效期: 2023年10月25日至2026年10月24日

证书有效期内每年监督审核合格后方为有效, 证书有效性查询请登陆 www.qac.com.cn;

本证书信息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



代表签字:

颁证日期: 2023年10月25日



请扫描二维码核实证书有效性及监督审核执行情况
第一次监督审核应在2024年10月24日前执行
第二次监督审核应在2025年10月24日前执行



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

北京市海淀区三虎桥百胜村6号. 100048.



中质协质量保证中心

质量管理体系认证证书

注册号: 00623Q31520R0M

兹证明

中海建设管理(天津)有限公司

统一社会信用代码: 91120118MA0729UF2F

注册地址: 中国·天津市·天津自贸试验区(东疆综合保税区)兰州道565号(海泽物流园2号地块)6号库107办公室

审核地址: 中国·北京市·石景山区城兴街255号院中海大厦D座15层

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ ISO 9001:2015 和 GB/T 50430-2017

认证范围

建筑工程施工总承包; 地基基础工程专业承包;
建筑装饰装修工程专业承包; 建筑机电安装工程承包

该组织常设分场所信息: “无”

本证书有效期: 2023年10月25日至2026年10月24日

证书有效期内每年监督审核合格后方为有效, 证书有效性查询请登陆 www.qac.com.cn;

本证书信息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

中质协质量保证中心



代表签字:

颁证日期: 2023年10月25日



请扫描二维码核实证书有效性及监督审核执行情况
第一次监督审核应在2024年10月24日前执行
第二次监督审核应在2025年10月24日前执行



北京市海淀区三虎桥百胜村6号 100048



中质协质量保证中心

质量管理体系认证证书

注册号：00623Q31520R0M

兹证明

中海建设管理（天津）有限公司

统一社会信用代码：91120118MA07290F2F

注册地址：中国·天津市·天津自贸试验区(东疆综合保税区)兰州道 565 号(海泽物流园 2 号地块)6 号库 107 办公室

审核地址：中国·北京市·石景山区城兴街 255 号院中海大厦 D 座 15 层

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ ISO 9001:2015

认证范围

建筑工程施工总承包；地基基础工程专业承包；
建筑装修装饰工程专业承包；建筑机电安装工程承包

该组织常设分场所信息：“无”

本证书有效期：2023 年 10 月 25 日至 2026 年 10 月 24 日

证书有效期内每年监督审核合格后方为有效，证书有效性查询请登陆 www.qac.com.cn；

本证书信息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



代表签字：

颁证日期：2023 年 10 月 25 日



请扫描二维码核实证书有效性及监督审核执行情况
第一次监督审核应在 2024 年 10 月 24 日前执行
第二次监督审核应在 2025 年 10 月 24 日前执行



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C006-M

北京市海淀区三虎桥百胜村 6 号·100048.

目录

一、 企业业绩情况	3
1. 企业业绩情况	3
2. 业绩证明文件	4
二、 拟派项目负责人业绩	56
1. 拟派项目负责人业绩情况	56
2. 业绩证明文件	58
三、 项目团队人员配置情况	89
1. 拟派项目人员团队情况	89
2. 项目负责人：王更	91
3. 项目设计与结构专业负责人：王俊英	93
4. 成本管理负责人：牟如宝	95
5. 合同与采购负责人：刘云美	97
6. 报建管理负责人：朱晓璐	99
7. 工程管理负责人：郭荣涛	101
8. 机电设备专业负责人：刘飞	104
9. 安全管理负责人：何岩	107
10. 营销咨询服务负责人：周家萱	109
11. 客户服务与保修专员：张野	110
12. 行政综合/档案专员：李国栋	111
13. 驻场辅助/综合专员：任锴	113
四、 投标人企业所有制情况申报表	116
1. 股权证明材料	117

一、企业业绩情况

1. 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	河南申泰实业有限公司 郑州市金水区申泰中原 印象广场项目	10652.72	2024年11月	全过程开发管理	房建工程
2	大同市平城区县隍庙街 南北两侧地块建设项目	1700	2026年4月	全过程开发管理	房建工程
3	上海市八埭头滨江园B 地块项目	4000	2025年5月	全过程开发管理	房建工程
4	新发展楷林智慧广场项 目	7422	2025年4月	全过程开发管理	房建工程
5	兴隆 E4 地块建设项目 委托代建服务项目	450	2024年1月	全过程开发管理	房建工程
6	东莞市水乡中心医院项 目	162.08	2024年5月	全过程开发管理	房建工程

2. 业绩证明文件

2.1. 河南申泰实业有限公司郑州市金水区申泰中原印象广场项目

(1) 中标通知书

中标通知书

中海建设管理（天津）有限公司：

河南申泰实业有限公司郑州市金水区申泰中原印象广场项目建设代管代建代销开发管理服务项目（项目编号：TYZB-2024-0901）于2024年10月14日进行公开招标后，已完成评审工作，现确定你单位为本项目中标单位，主要内容如下：

中标价（元）	小写：106527600 元 大写：壹亿零陆佰伍拾贰万柒仟陆佰元整
中标内容	包括本项目但不限于项目整体定位策划、规划勘察设计管理、报批报建管理、现场施工管理、成本管理、营销管理、档案管理、竣工和交付管理、案场物业服务以及项目公司日常事务管理等全过程管理
服务期限	自合同签订生效之日起至以下条件均达到时：项目按双方确定方案完成各个业态物业的建设，且整体竣工备案满6个月；项目预估开发总工期（指乙方收到甲方入场通知之日起至项目最后批次业态物业交付之日）为60个月，最终开发进度计划以双方确认的开发运营计划为准
服务标准	满足招标人服务要求
项目总负责人	陈延聪
备注	

你单位须在中标通知书发出之日起规定时间内与招标人签订合同。

招 标 人：河南申泰实业有限公司（盖章）

招标代理机构：（盖章）

2024年10月21日

(2) 合同关键页

房地产项目开发委托管理 合同书

(【郑州市金水区申泰中原印象广场】项目)

2024年11月

甲方：河南申泰实业有限公司（以下简称“委托方”）

公司注册地：河南省郑州市金水区荆尧路126号

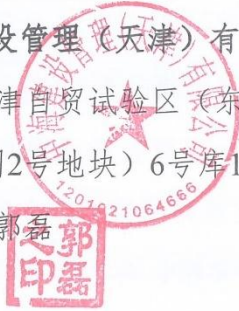
法定代表人：刘珂



乙方：中海建设管理（天津）有限公司

公司地址：天津自贸试验区（东疆综合保税区）兰州道565号（海泽物流园2号地块）6号库107办公室

法定代表人：郭磊



本协议中甲方、乙方合称为“双方”，各自单称为“一方”。

鉴于：

1、2016年，甲方经郑州市金水区公开招投标，中标为郑州市金水区西韩砦城中村及片区改造项目（以下简称“标的项目/本项目”）开发建设单位，亦是标的项目开发建设实施主体（以下简称“项目公司”）。标的项目2018年控规获得市政府批复，2019年改造方案获得批复，2020年一级拆迁完毕并获取首宗开发用地，确定推广名称为申泰中原印象广场。

2、乙方可提供规划策划、出图策划、产品定位、设计管控、工程营造、营销策划及交付维保等开发全过程服务。

3、在目前房地产市场低迷的情势下，鉴于乙方是有较高影响力的央企，具有强大专业能力的经营团队和出众的营销能力。为建设高质量的项目工程，加速项目销售去化，甲方拟委托乙方负责标的项目代建代销管理工作。根据有关法律

法规的规定，本着平等互利，共同发展、合作共赢的原则，双方就合作有关事宜达成如下合作协议（下称“本协议”），以兹共同遵照执行。

一、委托管理服务内容

（一）项目概况

1、项目名称：【申泰中原印象广场】。

2、项目位置及四至：项目位于【郑州市金水区】，四至为【东至经三路，南至红旗路，西至政七街，北至红专路】。

3、用地性质及使用年限：标的项目包含2宗用地，其中A-02地块已于2020年10月26日获取；A-01地块预计2025年上半年获取，用地性质为二类居住用地兼商务金融。A-02地块【住宅】使用权年限为【70】年，【2020】年【10】月【26】日至【2090】年【10】月【25】日止；【商务金融】使用权年限为【40】年，【2020】年【10】月【26】日至【2060】年【10】月【25】日止。具体以不动产权证为准。

4、地块现状与交付情形：

标的项目2宗地均为在建状态，未交付。标的项目享受郑州市城中村改造政策，其中安置物业可以先建设后获取。

5、主要规划建设指标

标的项目总占地面积【101989】平方米，其中：A-01占地面积【57001】平方米，容积率为【5.5】，建筑密度为【25%】，绿地率为【30%】，限高<【100】米；A-02占地面积【44988】平方米，容积率为【7.9】，建筑密度为

【47%】，绿地率为【20%】，限高<【150】米，其中住宅建筑高度应小于【100】米。

6、建设内容和建设标准

标的项目建设配置标准由双方共同确定。项目建设过程中，如对已确定的配置标准实施调整的，应取得甲方同意方可执行；若涉及降低配置标准影响产品效果的，应取得双方同意后方可执行。如因此导致成本增加或工期延误的，双方应同步调整目标成本、目标工期。

标的项目规划总建筑面积为【937509】平方米，建设内容包括【住宅、商业、办公、公共配套、其他】。其中：地上建筑面积为【668313】平方米，地下建筑面积为【269196】平方米；商品住宅【204265】平方米，安置住宅【111502】平方米，商办业态（含安置）【339220】平方米，公共配套【13326】平方米。具体以规划部门核准的指标为准。

项目建设交付标准为：商品住宅物业为【毛坯、精装】，安置住宅物业为【暂定毛坯】，公共配套为【毛坯】。

7、与项目有关的协议等法律文件：

标的项目签订的西韩砦城中村改造协议；A-02 地块已取得国有土地使用权证【豫（2020）郑州市不动产权第 0307364 号】、建设工程规划许可证【建字第 410105202009017（建筑）】、建设用地规划许可证【地字第 410105202009011】、3 号楼与 7 号楼施工证和预售证等。

8、项目进展情况：

商品住宅 3#、7#已封顶，正在进行二次结构施工，2025年3月—6月交付；6#楼主体已封顶；安置住宅 8#、9#、10#已封顶，正在进行二次结构施工，2024年12月—2025年3月交付。

9、对于项目的开发定位、开发进度、建设指标、销售情况、工程建设进度情况，乙方已经进行了调研。乙方有权对项目进行更深入的调研，甲方直接提供或协调相关单位提供施工记录、工程合同、结算付款资料等乙方履约必须的资料。如在后期履约过程中，出现乙方进场前即存在的重大争议事项影响本合同履行的，由甲方负责处理，乙方配合。

（二）委托管理服务内容

1、委托建设方式：甲方承担开发建设全部资金；乙方在本协议约定范围内承担开发任务，通过管理和品牌输出，为甲方提供项目全过程代建管理。本项目最终盈利或亏损，乙方无需承担任何责任。

2、管理服务内容：

（1）甲方委托乙方完成项目最终规划红线范围内商品住宅物业可售建筑面积【204265】平方米，以及配套、车位、地下室的开发建设管理和销售管理工作（以下简称“代建代销业务”），委托管理内容包括但不限于：项目整体定位策划、规划勘察设计管理、报批报建管理、现场施工管理、成本管理、营销管理、档案管理、竣工和交付管理、案场物业管理

1、乙方应严格按照国家《建设工程安全生产管理条例》等法律法规和郑州市有关规定做好项目建设全过程安全生产、文明施工管理工作，力争现场安全文明施工达到市级“标准化”工地要求。

2、无重大伤亡事故。

三、委托管理服务费用

(一) 委托管理服务费用计算标准

甲方委托乙方负责本项目商品住宅物业代建代销业务及安置物业、商办物业代建业务，并向乙方支付委托管理服务费用。委托管理服务费用按照如下标准计算：

1、委托管理服务费用由“基本管理费+开发代建费+业绩奖励+商办代建费”构成，总额为基本管理费、开发代建费、业绩奖励、商办代建费之和。其中：

(1)基本管理费，按照 21.06 万元/月计取（包含乙方委派人员薪酬及差旅费、未售商品住宅部分基本管理费、安置住宅（含幼儿园、物业用房）基本管理费、已售商品住宅基本管理费）；

(2)开发代建费，约为商品住宅物业销售金额（含税）的 1.6%；

(3)业绩奖励标准，参考销售考核目标超额部分进行设定。

(4)商办业态（含安置）代建管理费，按照实际商办地上建筑面积为基数，取 50 元/m²。

2、项目销售阶段的营销费用均不计入本协议约定的委托管理服务费内。其中营销费用暂定按照商品住宅物业（含车位）总销售金额（含税）的【2.5%】列支，根据双方达成一致的销售计划最终确定；渠道营销费用不在营销费用中列支，暂定按照商品住宅物业（含车位）总销售金额（含税）的【0.9%】列支。渠道营销实际销售额占比原则上不超过商品住宅实际销售金额（含税）的30%，该占比原则上按照季度进行控制，超出占比部分的渠道营销费用计入项目营销费用，渠道营销占比的阶段性调整须经双方同意。

3、乙方按本条约定收取的委托管理服务费，不包含项目开发过程中实际发生的应由甲方承担并支付给相关第三方的费用，以上第三方费用包括但不限于土地使用权出让金、契税、前期工程费、报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、各类规划设计费、各类工程价款、材料设备款、材料测试费、招标代理费、监理费、各类营销费用和工程造价、财务审计、法律服务、物业服务等各类中介咨询费，以及为满足甲方总体建设进度要求所发生的相关费用等。

（二）委托管理服务费支付方式

双方一致同意，甲方按以下支付方式和节点，支付乙方项目委托管理服务费：

1、甲方应于本协议签署后【45】日内，向乙方支付预付款【300】万元，以保证甲方按协议约定履行义务。该预付款

不计息，在协议履行6个月后的委托管理服务费用中抵扣。乙方在收到此预付款后【7】个工作日内安排项目团队人员进场。

2、按照本协议第三条第（一）项第1款计算本项目总的委托管理服务费用（不含营销费用、渠道费用和业绩奖励）约为10,653万元（大写：壹亿零陆佰伍拾叁万元）。其中按照服务周期固定支付委托管理服务费用约为1,264万元（大写：壹仟贰佰陆拾肆万元），约占总委托管理服务费用的12%，按照销售任务计划支付委托管理服务费用约为7,693万元（大写：柒仟陆佰玖拾叁万元），约占总委托管理服务费用的72%，按照服务周期固定支付商办代建费约为1,696万元（大写：壹仟陆佰玖拾陆万元），约占总委托管理服务费用的16%。

（1）按照服务周期固定支付的委托管理服务费用（即“基本管理费”）

根据项目销售计划，预计销售周期为【60】个月，基本管理费按照21.06万/月计取，预计总金额为1264万元。从乙方正式进场次月起，每月【20】日前支付上月费用。

（2）按照销售任务计划支付的委托管理服务费用（即“开发代建费”）

开发代建费占总销售收入（未售的商品住宅）的1.6%，约7693万元。根据商品住宅物业销售任务计划约定的【月度】签约额、签约销售面积或签约个数，按照月度发放，具体如下：

①商标品牌使用费：按照月度商品住宅物业实际销售金额（含税）的0.5%计提。自乙方正式进场且商品住宅实际销售次月起，每月【20】日前支付上月对应金额的90%，剩余10%待该部分物业服务期满后【10】日内据实结清。

②除了本款①项约定费用外，当商品住宅物业的实际销售价格达到双方约定价格时（已建毛坯住宅3#楼销售均价不低于24000元/m²，已建精装住宅整体销售均价不低于26000元/m²，未建精装住宅整体销售均价不低于27000元/m²，6#楼整体销售均价另行商定），若实际销售金额（含税）达到目标销售计划金额（含税）的85%及以上，按照当月实际销售金额（含税）的1%计提；若实际销售金额（含税）低于目标销售计划金额（含税）的85%，按照当月实际销售金额（含税）的1%*销售计划完成率计提，即实际销售额*1%*销售计划完成率（其中自乙方进场开始销售后的前【3】个月内，按照上述售价，以实际销售金额（含税）的1%计提）。自乙方正式进场且商品住宅实际销售次月起，每月【20】日前支付上月对应金额的90%，剩余10%待该部分物业服务期满后【10】日内结清。

各楼栋月度销售均价和销售计划以双方另行达成一致的一房一价表和月度总销售额任务为准，作为销售均价和销售额的考核标准。

③除了本款①和②项约定费用外，按照当月商品住宅配套车位实际销售个数，以2000元/个计提，该部分约占总销售

金额（含税）的0.1%。自商品住宅配套车位销售次月起，每月【20】日前据实支付上月费用。

④考虑到乙方受托管理期间出现因非甲方原因造成的退房等情况。按月度支付的住宅开发代建费计算公式=(①+②)*90%+③-上月非甲方原因发生退房计提的服务费。

(3) 按照服务周期固定支付的商办代建费

根据实际开工面积和双方达成一致的开发周期，以月度为单位结算90%，剩余10%待相应施工楼栋服务期满后【10】日内结清。

3、按照销售任务计划支付的委托管理服务费用（业绩奖励）

当完成月度销售任务且月度实际销售均价超过双方约定价格时，即：已建毛坯住宅3#楼销售均价高于25000元/m²、已建精装住宅7#楼销售均价高于26500元/m²、未建精装住宅销售均价高于28000元/m²、已建毛坯住宅6#楼售价另行商定，按照当月实际销售金额（含税）1%额外计取的费用即为业绩奖励。甲方应于次月【20】日前支付上月对应业绩奖励的90%，剩余10%待该部分物业服务期满后【10】日内结清。

4、具体每月的委托管理服务费用金额，乙方应在每月度结束后的【2】个工作日内出具书面结算明细，甲方收到乙方报送的结算明细后需在【3】个工作日内对书面结算报告进行审核并签字确认（甲方无正当理由未在上述期限内审核确认的，视为认可乙方报送结果），并于每月【20】日前支付至乙方指定账户。

二、因违反本合同及管理服务合同项下约定造成对方损失的，违约方应当向守约方承担赔偿责任。为免疑义，守约方损失包括守约方任何因违约方的违约行为导致的直接及/或间接损失，守约方为维护自身合法权益而支出的调查取证、诉讼保全、勘验、专家费用、评估、鉴定、公证、执行费用以及律师费、诉讼费、仲裁费用、对第三方支付赔偿金、违约金、和解金额、行政罚款等各种款项。

第八条 争议的解决

因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，各方应通过友好协商解决。协商不成，应将争议递交至深圳国际仲裁院在深圳仲裁。仲裁费用由败诉方承担。

第九条 合同的生效及其他

一、本合同经各方签字盖章之日起生效。

二、本合同的执行中，对其条款的任何变更、修改和增减，都必须经各方协商同意并签署书面文件，作为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

三、本合同一式陆份，各方各持叁份，具有同等效力。

许可方（盖章）：

法定代表人：1064666



被许可方（盖章）：

法定代表人：



签署日期：2024年11月20日

2.2. 大同市平城区县隍庙街南北两侧地块建设项目

(1) 合同关键页

【大同市平城区县隍庙街南北两侧地块 建设项目（凤凰蛋）】 项目开发委托管理合同

二〇二六年四月



**【大同市平城区县隍庙街南北两侧地块
建设项目（凤凰蛋）】
项目开发委托管理合同**

委 托 方：山西恒境房地产开发有限公司（以下简称甲方）

公司地址：山西大同市平城区大同古城帝君庙街 29 号院

法定代表人：陈有方

受 托 方：中海建设管理（天津）有限公司（以下简称乙方）

公司地址：北京市石景山区古城西街 255 号中海大厦 0 座 15 层

法定代表人：郭磊

鉴于：

1、甲方已取得位于【大同市平城区县隍庙街南北两侧】的【DTGJ2025-03、DTGJ2025-04、DTGJ2025-05】地块国有土地使用权，并可依法进行房地产开发建设。

2、甲方充分认可乙方在房地产开发建设领域的管理能力和经验，同意委托乙方负责对上述地块项目进行开发建设管理，乙方同意接受该项委托。

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

第一部分 协议书

第一条 项目基本情况

1、项目地点和土地四至：宗地位于【大同市平城区县隍庙街南北两侧】，四至为【东至东岳庙，南至东羊市巷，西至永泰街，北至鼓楼东街现状建筑】，界址点坐标以《国有建设用地使用权出让合同》附件之《出让宗地界址图》为准。

2、项目地块面积：宗地面积【43301】平方米，其中建设用地面积【S1地块宗地编号DTCJ2025-03，建设用地面积20665 m²，地上容积率≤1.3，地下容积率≤0.9；S3地块，宗地编号DTCJ2025-04，建设用地面积21799 m²，地上容积率≤1.1，地下容积率≤0.9，】平方米。

3、土地现状与交付情况：【净地】【土地已交付，已实施基坑开挖和边坡支护】。

4、主要规划建设指标：

项目用地规划用途为【商业服务用地（兼容文化用地比例≥15%且≤20%）】。

容积率【S1地块，宗地编号DTCJ2025-03，地上容积率≤1.3，地下容积率≤0.9；S3地块，宗地编号DTCJ2025-04，地上容积率≤1.1，地下容积率≤0.9，】，建筑密度【≤70%】，绿地率【≥5%】，详见地块规划设计条件书。

项目预计规划总建筑面积为【164,937】平方米，其中：商业约【104,937】平方米，公共配套约【60,000】平方米；地上建筑面积为【49,933】平方米，地下建筑面积为【115,004】平方米（最终以规划部门核准的指标为准）。

5、建设内容和建设标准：

项目建设内容包括【商业、艺术中心、酒店及其他】；

项目建设交付标准为：【精装修】；

注：根据项目情况，可能存在项目其他建设要求，视情况增加条款，如：须【无偿】代建【东羊市巷5#文保建筑复原（总建面约500 m²，在本次代建服务范围）】，建成后【无偿】移交【文保部门】，【返租价格以建设部门批复概算为依据，最终以审核的决算价格为准】。

6、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》，编号为 1402002025B000233 号；

(2) 《国有土地使用权出让合同》，编号为 14020009012025020 号。

7、项目进展情况：【已签订国有建设用地使用权出让合同（或土地成交确认书）；本项目土地出让合同约定的动工期限为【2026】年【10】月，竣工期限为【2028】年【9】月；已立项；已开始进行或部分完成概念方案设计；已部分开工等。

8、其他：【无】。

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，即在项目委托管理的范围内，按项目审批权限表完成审批后，乙方得以甲方的名义行使该等权利而无须甲方另行授权。合同履行过程中，委托管理范围及审批权限未经双方同意不得随意变更。

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，拥有项目开发中知情权、监督权、建议权和最终决策权，享有项目的投资收益，承担项目投资风险。

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，由乙方对各类合同的履行进行全过程管理。

第三条 委托管理范围及服务期限

1、甲方委托乙方进行项目的全过程开发管理工作，具体管理事项在以下进行了完全列举：

(1) 前期管理工作：协助甲方办理项目开发建设所需的审批和许可手续。

(2) 设计管理：协助甲方把控设计进度及设计成果质量；结合中海自身经验，对项目的规划设计方案、商业布局、招商运营、物业管理提出合理化建议。在各专业全过程设计过程中，乙方参与北京大吉巷项目的招商、运营相关人员，需参与甲方组织的重要共创会议及重大决策会议，协助决策。

(3) 成本管理：制订合理的项目成本管理目标（需经甲乙双方按合同约定确认），并在项目开发建设全过程中实行有效的成本管理。

(4) 工程管理：通过本合同约定方式选择各类施工单位、材料设备供应单位和监理单位并进行统筹管理，代表甲方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的突发事件进行妥善处理。

(5) 竣工验收和交付管理：协助甲方完成开业准备工作，代表甲方组织各类中间验收、竣工验收，代表甲方完成竣工验收备案工作。

2、委托管理服务期限

(1) 本合同的委托管理服务期限为自本合同签订生效之日起至项目最后业态交付后【6】个月。委托管理服务期限届满，乙方有权终止管理服务工作并撤出全部管理团队，甲方应配合完成交接工作。

(2) 根据项目开发建设的需要，经甲乙双方协商一致后，可延长委托管理服务期，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 委托管理目标

1、开发建设周期目标

本项目总体开发建设服务周期固定为【24】个月，以2026年7月30日提供确认的施工图为前提，暂定以2026年5月1日进场起开始计算。

2、工程成本管理目标

(1) 工程成本管理目标按项目【整体】确定。规划建筑方案和配置标准目标稳定之后【15】日内，完成项目投资总成本估算，用于总包模拟清单招标；甲乙双方按照共同确认的施工图预算目标成本作为项目【整体】成本管理目标。

(2) 乙方承诺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（包括合同履行过程中根据本合同约定进行的调整）的【3】%，但因材料费用浮动超过±5%或其他非乙方责任造成项目成本重大变化的，工程成本管理目标相应调整。

3、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。获得不低于省部级奖项，如“汾水杯”、节能绿色三星建筑、“三晋杯”建筑装饰工程奖、

“中国安装之星”等不少于两项。

第五条 委托管理费用

本项目委托管理费用主要包括基本管理服务费、工程代建管理费，具体取费模式及标准设定如下：

一、 委托管理费用的定义及范畴

1、基本管理费指乙方委派及借调至本项目的人员（包括但不限于：项目负责人、成本、设计、工程管理人员等，具体人员编制以本合同附件《项目管理团队人员编制》或乙方书面委派函/借调通知书为准）的薪酬福利及现场管理费。

2、乙方收取的委托管理费用中不包括：项目固定资产购置费用、办公场地及水电物管费用、视频会议系统购置安装及使用费、项目公务用车使用费、甲方人员及项目人员的薪酬福利及佣金、以及项目开发过程中实际发生的应由甲方承担并支付给相关第三方的费用（包括但不限于土地出让金、前期工程费、报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、项目策划定位费、各类设计费、各类检测费、各类工程价款、材料设备款、招标代理费、监理费、各项税金、融资费用，和工程造价、财务审计、法律服务、物业服务等各类中介咨询费等），但本合同另有约定的除外。

二、 委托管理服务费用

（一）委托管理服务费用取费标准

本合同签署时，本项目总建设投资【/】亿元（包括建安费、开发费其他开发费等建设投资直接相关费用，不包括地价、利息、行政缴费等）。委托服务费包括基本管理服务费、工程代建管理费、前期商业定位专项报告费、业绩考核四部分组成，且均为含税价格，具体金额如下：

1. 基本管理服务费暂定为【1,200】万元，根据实际服务周期调整；
2. 工程代建管理费，【500】万元，为固定费用，结算时不做调整；
3. 业绩考核，设置正负向激励条款，纳入结算；
4. 如有前期商业定位等专项服务，相关费用另行协商。

（二）委托管理服务费用的进度款支付方式

1. 基本管理费

- （1）合同签订后【10】日内，甲方向乙方支付【200】万元作为预付款；预付款不计

附件 4:

法定代表人合同签署委托书 (二)

委托人: 郭磊 (法定代表人)

受托人: 安悦东 (总经理)

身份证号码: 110108197107155752

委托人系中海建设管理(天津)有限公司 (公司名称) 的法定代表人, 现委托受托人代为签署上述公司的以下类型合同或文件, 受托人作为我的代理人在以下类型合同或文件上签字:

1. 超过 50 万元的工程分判合同;
2. 超过 5 万元的物资采购合同;
3. 除政府部门规定必须由法定代表人签署的其他合同。

委托期限: 2025 年 7 月 18 日 至 2026 年 7 月 17 日 止。

受委托人无权转让本委托书的委托权限。

公司 (盖章): 中海建设管理(天津)有限公司

委托人 (签字): 郭磊

受委托人 (签字): 安悦东

日期: 2025 年 7 月 18 日

法定代表人合同签署委托书登记表

委托人 (签字)	受托人 (签字)	委托日期	委托事项	公司名称
<u>郭磊</u>	<u>安悦东</u>	2025 年 7 月 18 日至 2026 年 7 月 17 日止	在以下类型合同或文件上签字: 1. 超过 50 万元的工程分判合同; 2. 超过 5 万元的物资采购合同; 3. 除政府部门规定必须由法定代表人签署的其他合同。	中海建设管理 (天津) 有限公司

(本页为合同签署页)

甲方: _____ (公章)

法定代表人或授权代表 (签字): _____



乙方: _____ (公章)

法定代表人或授权代表 (签字): _____



本合同于 2026 年 4 月 20 日签订于北京石景山区。

2.3. 上海市八埭头滨江园 B 地块项目

(1) 中标通知书

成交通知书

中海建设管理（天津）有限公司：

在我公司组织的八埭头滨江园项目（B 地块）代建方招选采购中，经招选小组评审，确定贵公司为本次采购的成交供应商。

特此通知。

中国长城资产管理股份有限公司上海分公司
长城国富置业有限公司
2025 年 11 月 18 日



(2) 合同关键页

合同编号：

合同签署地点：上海市杨浦区

上海市八埭头滨江园 B 地块项目

委托管理服务合同

二〇二五年五月

上海八埭头滨江园B地块项目

委托管理服务合同书

甲方1（委托方）：上海长诚富盛企业管理有限公司

地址：

法定代表人：

甲方2（委托方）：上海集伟投资发展有限公司

地址：上海市杨浦区长阳路568号5楼

法定代表人：徐睿

甲方2（委托方）：上海锺伟房地产开发有限公司

地址：上海市杨浦区景星路373号7号楼230室

法定代表人：徐耀昌

乙方（受托方）：中海建设管理（天津）有限公司

地址：北京市石景山区古城西街255号中海大厦15层

法定代表人：郭磊

鉴于：

一、项目背景

1、八埭头滨江园B地块项目（以下简称本项目）是由上海集伟投资发展有限公司和上海锺伟房地产开发有限公司（以下简称甲方2）共同立项的开发项目。由于甲方2资金断裂，导致项目逾期交付。2024年2月29日，上海市第三中级人民法院分别作出（2024）沪03破188、189号民事裁定书，裁定受理对甲方2的破产重整申请。

2、为稳妥推进破产重整和“保交楼”工作，破产管理人通过公开招募于2024年11月确定中国长城资产管理股份有限公司上海市分公司和长城国富置业有限公司组成的联合体，作为八埭头滨江园B地块重整投资人。长城联合体共同设立上海长诚富盛企业管理有限公司（以下简称甲方1），完成重整工作。

3、2025年2月5日上海市第三中级人民法院裁定批准《上海集伟投资发展有限公司、上海锺伟房地产开发有限公司重整计划》。本重整计划由甲方1负责执行，负责对八埭头滨江园B

地块开发运营。

二、甲方 1 是依法设立并有效存续的企业，具备 B 地块合法经营权，且不存在权属纠纷和权利瑕疵。

三、甲方 2 作为本项目开发商进入破产程序，由甲方 1 接管 B 地块经营工作，对外以项目公司名义办理的 B 地块经营相关的一切事务，均由甲方 1 决策。

四、本合同中除特别说明外，甲方 1、甲方 2 统称为甲方。

五、甲方充分认可乙方在房地产开发建设领域的管理能力和经验，同意委托乙方负责本项目 B 地块后续开发建设的管理工作，乙方同意接受该项委托。

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，就甲方委托乙方提供本项目开发全过程管理服务事宜达成一致，并签订本协议，以资共同遵守。

协议书

第一条 项目概况

1.1 项目名称和项目地点：项目名称为【八埭头滨江园项目】(B地块)，位于【上海市杨浦区杨树浦路633号】。

1.2 用地性质：住宅用地，建设三幢高层住宅及配套房屋，主体已全部建成。

1.3 土地使用权获取方式：于【2004年12月30日】通过【出让】方式取得。

1.4 B地块土地使用年限：【2004年12月30日】至【2074年12月30日】。

1.5 与B地块住宅有关的合同文件及审批文件：

(1) 《上海市房地产权证》，编号为【沪房地杨字(2005)第023677】；

(2) 《建设工程规划许可证》，编号为【沪杨建(2012)FA31011020124470】；

(3) 《用地规划许可证》编号为【沪杨地(2006)10060901E01558】。

(4) 《建设工程施工许可证》编号为【0601YP0012 D02.0601YP0012 D03.0601YP0012 D04】。

1.6 项目进展情况：

(1) 本项目B地块上开发的“八埭头滨江园”项目占地约2.5万平米，建筑面积约11.3万平米，计容面积6.2万平米，容积率2.5，共三幢楼。其中，一期包括：3号楼已竣工并交付。地上18层，建筑面积13650平米，地下室及会所地下一层，建筑面积为4714平米。4号楼地上一层、地下一层，建筑面积总计820.51平米。二期包括：2号楼已售未竣工未交付，1号楼未售未竣工。1号楼、2号楼地上29层、地下3层，建筑面积总计92057.04平米。

(2) 地块建筑主体和外立面均已完成，其中一期3号楼已精装，基本销售完毕，已向业主交付入住；二期2号楼销售近九成，未精装，原开发商对已售小业主承诺精装交付；二期1号楼未领取预售证、尚未销售，未精装。

(3) 二期2号楼和1号楼以及小区整体公区部分由杨浦区政府保交楼工作小组推进至毛坯竣工，后续经营提升工作由甲方负责。

(4) 销售情况：B地块可售建筑面积99,813.02平米，共建造普通住宅363套，车位699套。截至2024年11月30日，其中住宅已售199套，未售164套；车位未售699个。累计已售建筑面积为31,345.73平米，未售建筑面积为68,467.29平米。其中：3号楼未售6户，未售面积1127.46平米；2号楼未售16户，未售面积3783.91平米；1号楼未售142户，总可售面积24966.73平米，未售面积24966.73平米，未领取预售证。地下未售车位699个，含人防车位。详见附件一《B地块未售住宅统计表》。

(5) 客诉情况：项目一期存在工程质量问题未得到维修处理、物业服务质量低劣；二期原计划在精装完成后的交房时间为2021年11月30日，现逾期交付，业主不断去杨浦区信访上访，要求支付延期交付违约金、精装修标准不低于甲方2承诺、公区精装同样样板间。原甲方2及其债权人在破产重整中诉求未得到满足，可能会出现干扰阻碍后续工程实施及销售带来负面影响等不

确定因素。

第二条 委托管理范围及期限

2.1 委托管理范围

甲方委托乙方进行八埭头滨江园(B地块)住宅、车位、配套等全部物业的委托管理工作,包括项目定位、设计管理、报批报建、招标采购、施工管理、工程验收、成本管理、营销管理、财务管理、税务处理、法律风控协助、人事行政、档案管理、房屋交付及交付后产权办理、客户服务管理、房屋保修等。内容如下:

(1) 项目工程建设管理:项目设计管理、工程管理(品质、进度、安全等)、成本管理、招标采购管理、公区品质提升、项目竣工验收、结(决)算管理、工程保修、资料整理及归档移交等工程建设管理工作。主要具体内容:

①设计管理:制定项目小区公区品质提升方案(包括但不限于2号楼及1号楼内公共部位、4号楼、小区整体公共区域如景观、会所等)、1号楼和2号楼户内、营销中心及样板间的精装定位方案,选择并委托设计单位,进行项目全程设计管理,把控设计进度及设计成果质量。

②招采及成本管理:项目建设过程中,采用乙方招采体系和相关制度流程,通过依法依规的方式选择各类施工单位、材料设备供应单位和服务、监理单位,并进行统筹管理。乙方制订合理的项目成本管理目标及项目整体成本控制方案(需经甲方1按本合同的相关约定确认),并在项目建设过程中实行有效的成本管理。由乙方负责对各类合同进行审核,确保合同条款的规范性、法律合规性和可执行性,经甲方1确认后,优先以甲方2名义签订,由乙方进行合同履行管理。

③工程管理:开展项目建设全面工程管理工作,包括:项目品质、开发进度、联合甲方共同推进精装施工报建、成本投入、风险控制、安全文明施工、环保等各方面,管理监理、专业分包单位按计划完成生产建设。

④竣工后验收和交付管理:组织各类中间验收、精装竣工验收备案,组织实施项目集中交付工作。

⑤房产保修管理:在项目交付的质保期内,管理各参建单位,负责项目房产质量并推进维修保障工作。

⑥档案管理:进行项目工程建设信息管理、档案管理工作,对项目开发建设全过程的重要档案资料进行归档保存,并根据相关档案管理的要求及时移交。

(2) 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计划,申领销售许可证,选择各类营销专业工作单位并进行统筹管理,对项目的策划、推广、销售过程进行全面管理,实现项目销售目标。

(3) 财务管理:提供财务、税务相关咨询,协助甲方建设资金对外付款审核,负责编制建设资金月度和年度资金支付计划,催收小业主应收房款等。

(4) 外部关系维护及历史遗留事项处理:

①政府相关管理机构：与保交楼工作组的项目交接、配合信访接待、案名更换（若有）、工程报建及验收、销售许可证申领、物业公司更换、居委会用房设置、产证办理等。

②原开发商、总分包、物业等原开发商关联单位或其他债务人：资料交接、场地腾退、前期工程维保、物业公司更换、处理原开发商或其他债务人阻挠影响（或有）。

③已购房业主：一期维修、物业公司更换、案名更换（若有）、网签手续、已售未回款催款、套内装标和公区提升计划沟通、精装交付验房、小产证办理。

(5) 引入品牌物业公司

配合甲方通过依法合规的方式清退原物业公司，并推荐引入上海中海物业管理有限公司（简称“中海物业”），包括项目整个小区配套的运营（即茶餐厅、地下俱乐部的运营等）。

(6) 小区配套及运营

若最终选择中海物业，小区配套运营单位的引入由中海物业负责。

(7) 甲方为项目顺利推进要求乙方进行的、经双方沟通同意的其他相关工作。

以上委托管理内容的具体约定，见本合同《具体合同条款》部分。本条相关内容与《具体合同条款》约定有冲突的，以本合同《协议书》的约定为准。

2.2 服务期限：

(1) 主要服务期：自本合同签署之日起开始计算且住宅须最后一批集中交付完成、工程类合同结算完成，至以下三个条件取较早达成时间：

①项目销售回款达到 40 亿元；

②重整计划执行期限届满；

③甲乙双方协商提前终止的情形。

触发①或②的条件下，是否延长主要服务期，由甲乙双方协商确定。

主要服务期限届满，若项目无因乙方原因造成的重大客诉、信访情况，乙方有权终止管理服务并撤出主要管理团队，工作移交给甲方或者物业公司等甲方的指定接受单位。在主要服务期内，乙方配合甲方进行税务清算工作。

若主服务期内，营销未全部完成或财务清算未完成，单项工作是否继续，甲、乙双方协商确定。

(2) 质保服务期：项目最后一次集中交付之日起满 2 年，且不早于开发商对小业主的质保承诺（仅本次新建范围内，不含 3 号楼已交付部分），期间产生客服问题、维修问题、质保金结算及支付，由乙方负责牵头处理。

第三条 决策原则与机制

3.1 为了提高管理效率、降低管理成本，以甲方为项目公司开展本项目开发建设，全程参与决策和监督，乙方负责组织实施委托范围内的工作。项目公司决策机制、运营机制在乙方进

场后，双方共同拟定。项目的决策流程使用乙方提供的 OA 审批系统，乙方向甲方指定人员开放账号，参与线上审批。乙方需于每月末将本项目 OA 审批内容进行归集打印，用印后交甲方留档。

3.2 为免疑义，本合同凡涉及需甲方审批、确认、决策之内容均由甲方 1 单方确认即可。乙方应在甲方 1 启动审批前，提供甲方 1 决策所需的完备材料。

3.3 甲方负责筹措项目开发建设所需的全部资金，拥有项目开发中知情权、监督权、建议权和最终决策权。

3.4 为保持本项目账务完整性，甲方 2 负责给已支付完房款的小业主开具发票，收取后提供供应商发票，并确认收入成本。

3.5 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，努力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费等收益。

3.6 由甲方决策的重大事项如下：

(1) 决定项目的经营方案及相关调整事项，经营方案主要包括项目总体（或分期）开发的里程碑节点（开工、开盘、竣工备案、交付等）、项目目标成本、项目全周期预算、项目年度资金计划、项目年度现金流；

(2) 决定项目开发物业的处置方案（包括销售比例或面积、销售均价等）；

(3) 决定项目的年度财务预算；

(4) 审批项目的成本合约规划以及数额超过项目总目标成本（不含本数）的变更；

(5) 乙方进场一个月內，上报目标成本、全景进度计划、销售方案等主要管理经营方案，经甲方审批后（审批时限不大于 10 个工作日），作为项目的考核计划。乙方按月度向甲方汇报项目考核计划的执行情况；如果出现较大偏差，乙方负责分析原因，制定纠偏措施，并上报甲方审批决策；经甲方同意，乙方可修订考核计划，经甲方审批后作为新的考核计划。

(6) 其他甲方认为需要决策的内容。

第四条 委托管理目标

4.1 开发建设周期目标

4.1.1 项目整体开发建设，建设周期自本合同签订之日起至完成精装修竣工验收备案之日止，乙方按项目管理协议约定制定项目全景计划，经甲方审批确认后作为正式确定的项目建设周期目标。

乙方在本合同签订后在【30】日内将项目编制的全景计划提交甲方确认，甲方于【10】个工作日内完成确认。乙方在提交甲方确认的项目全景计划中明确项目整体开发建设周期计划，并根据项目分期情况在取得精装施工许可证或甲方出具的确认可以开工的书面文件后【10】日内将当期开发建设周期目标提交甲方确认，并作为双方正式确认的开发建设周期目标。

基本目标：2 号楼竣工交付不晚于 2025 年 12 月 31 日；景观、会所、车库等提升改造项

完工，不晚于2号楼的交付；1号楼2026年8月底交付。

4.2 项目销售目标

4.2.1 预计总货值40亿元，住宅套数销售率目标90%，车位个数销售率目标50%，储藏室销售目标另议，预计前期住宅销售流速10套/月，尾盘销售直至2027年12月底。本项目整体开发、销售，乙方在项目全景开发计划经甲方确认后【15】日内向甲方提交项目整体销售策略，并根据项目情况在取得精装施工许可证或甲方出具的确认可以开工的书面文件后【10】日内向甲方提交当期销售计划，经甲方确认后予以执行。

A. 项目住宅已销售套数达到地上住宅可销售套数的【90】%，视为乙方完成项目住宅销售率目标；

B. 项目车位已销售个数达到（对应物业）可销个数的【50】%，视为乙方完成对应物业销售率目标。

C. 剩余可售物业的营销管理工作由双方另行协商确定。

4.2.2 本项目暂定目标销售总货值：【40】亿元（含税），包括住宅、车位、储藏室等可售物业。详细销售价格由乙方制定（应保证总货值不低于【40】亿元），报甲方审批后实施；

4.2.3 销售周期暂定27个月，暂定2025年10月开始销售，2027年12月结束。具体销售计划由乙方制定，报甲方审批后实施。

4.3 总成本目标

4.3.1 本项目总成本目标为不超过【4.5】亿元，包括工程建安成本、开发费、营销费、代建费、公共部位维修基金、不可预见费等（不含开发利息、甲方纳税、委托管理奖励金等）。依据项目情况及自身品质控制要求，乙方负责编制方案阶段目标成本，并在签订本合同后【30】日内提交至甲方审批，甲方应在【10】个工作日内完成审批意见，经审批确认的方案目标成本作为建设工程目标成本，乙方需严格执行。除本合同约定的授权情况外，任何单项变更、签证、索赔及材料核价需由乙方完成初审后报甲方1审核确定，若存在未经甲方1确认导致的成本增加，由乙方予以承担且不作为计算管理服务费的基数。

4.3.2 项目竣工验收通过后，乙方应要求施工单位及时提交竣工结算报告，由乙方提出初审意见，并委托第三方造价咨询机构出具审核意见，与竣工结算报告一并报甲方审定。在竣工结算过程中，乙方应全力配合甲方完成审核、对账等工作，协助甲方控制工程结算造价，最终结算造价以甲方确认的金额为准。

4.4 工程管理目标

4.4.1 质量目标：本项目工程质量应符合设计要求，符合国家和项目所在地相关施工质量验收规范的合格标准。

4.4.2 安全目标：不发生火灾、爆炸、工亡事故。

4.5 交付目标

集中交付后6个月的业主签收率不低于95%（因业主原因不到场且不收房的情况除外）

4.6 维稳目标

乙方应成立维稳专项工作小组，避免重大舆情、群众上访事件。

4.7 引入品牌物业配合甲方、政府管理部门完成原物业单位的清退，并推荐引入上海中海物业管理有限公司（简称“中海物业”），包括项目整个小区配套的运营（即茶餐厅、地下俱乐部的运营等）。若最终选择中海物业，小区配套运营单位的引入由中海物业负责。

4.8 目标调整

下述任一情形发生的，本项目的项目开发目标相应予以调整，乙方应在 10 个工作日内负责提出书面调整建议，经甲方 1 审批后相应调整项目开发目标：

- (1) 不可抗力情形；
- (2) 相关法律法规或政策发生重大变化，直接影响项目开发目标完成的；
- (3) 甲方未按时足额支付项目相关税费、专业工作合同价款并影响项目开发建设进度、成本等的；
- (4) 因原总包方、原物业单位等相关方不退场，阻挠项目正常施工，乙方协调各方力量，仍然不能解决的；
- (5) 因大产证、精装施工许可证未及时办理等而导致重整计划变更的；
- (6) 在乙方已向甲方 1 提供完备审批材料后，因甲方审批时效等原因导致的节点延误且严重影响项目进展的；
- (7) 因其他非乙方原因导致项目开发目标无法实现的。

第五条 项目管理团队

5.1 乙方组建项目管理团队（详见附件二）负责本项目的开发建设管理，以甲方名义对外开展工作。

5.2 本项目管理采用项目总监负责制，乙方指定的项目负责人作为项目总监，负责受托管理范围内项目的全流程管理，对乙方项目管理团队、其他项目人员（如有）进行统一管理。在本合同履行过程中，甲方认为乙方确定的人员如项目总监等主要岗位离职或因工作不称职、不能胜任岗位的，有权要求乙方限期更换人选。如乙方自行更换项目总监的，相应人员应经甲方认可。

5.3 乙方项目管理团队包括项目总监、设计经理、工程经理、销售经理、成本合约经理、客服经理和报建经理以及其他专业管理人员。具体团队人数及专业以实际需要为准。

5.4 乙方根据项目开发进度及需求对项目管理团队实施动态管理，统筹安排其项目管理团队逐步到岗，具体到岗日期及服务周期由乙方根据项目实际情况予以安排。

5.5 乙方项目管理团队应具备相应岗位要求的工作经验和专业技能，能够按本协议约定行使职责，并将确定人员的工作简历交甲方 1 备案。

5.6 为充分发挥乙方的管理及专业经验、优势，甲乙双方同意项目设计管理、工程管理、成本合约管理、招采管理、营销策划管理、客服管理等参照乙方现有管理制度执行。

第六条 委托管理服务费

6.1 甲方应向项目乙方支付委托服务费，乙方收取的委托服务费用中不包括：项目固定资产购置费用（含工程部用车、销售部看房车等项目公务用车，办公家具、电脑、打印机等办公设施设备）、办公场地及销售展示中心租赁装修及水电物管费用，甲方人员及项目销售人员（含置业顾问、内务等等，但乙方派出的营销经理、营销策划、客服经理含在委托服务费中）的薪酬福利及佣金、渠道费、以及项目开发建设过程中实际发生的其他应由甲方承担并支付给相关第三方的费用（包括但不限于土地出让金、前期工程费、报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、项目策划定位费、各类设计费、各类检测费、各类工程价款、材料设备款、招标代理费、监理费、营销机构代理费、各类营销推广费用、各项税金、融资费用，和工程造价、财务审计、财税代理、法律服务、物业服务等各类中介咨询费等，但本合同另有约定的除外）。

6.2 委托管理服务费收取标准：委托管理服务费包括基础管理费、开发管理费、营销管理服务、客服管理服务及奖励金，其中，基础管理费、开发管理费、营销管理服务三项之和的暂定金额为【4,000】万元（大写【肆仟万圆整】），客服管理服务、奖励金另行计算。服务费金额及付款进度如下：

6.2.1 基础管理费

按双方确认的项目预估总货值【400,000】万元为基数，固定取费比例为0.2%，即人民币【800】万元（大写【捌佰万圆整】）。每月固定支付50万元，从正式进场的次月30日之前开始首期支付，总计16期。16期之后，不再支付。

6.2.2 开发管理费

按双方确认的项目预估总货值【400,000】万元为基数，固定取费比例为0.25%，即人民币【1,000】万元（大写【壹仟万圆整】），按照如下节点支付：

- (1) 本合同签订后30日内，支付开发管理费用的15%，作为预付款；
- (2) 取得2号楼精装施工许可证或甲方出具的确认可以开工的书面文件30日内，支付开发管理费用的5%；
- (3) 2号楼108户逾期交付的住宅进行集中交付30日内支付，支付开发管理费用的20%；
- (4) 取得1号楼精装施工许可证或甲方出具的确认可以开工的书面文件30日内，支付开发管理费用的5%；
- (5) 1号楼开盘销售的60日内，支付开发管理费用的20%；
- (6) 最后一批住宅集中交付后30日内，支付开发管理费用的15%；
- (7) 项目各工程建设类合同结算完成（不含营销推广类合同）且档案按本合同约定完成移交的30日内，支付至开发管理费用结算额的97%；
- (8) 剩余开发管理费用结算额的3%作为乙方的工程质量保修期保证金（非施工单位按合同约定留存各类保证金），集中交付2年期满后（仅本次新建范围内，不含3号楼已交付部分）后30日内，甲方全额支付给乙方。质保服务期限以本合同《协议书》2.2条为准，此次支付后

构评估，本项目所涉及的一切债权债务、权益纠纷，合约签署前已完工程质量均与乙方无关。

10.2 甲乙双方均对本合同的内容、因履行本合同而知悉的对方商业秘密负有保密义务，未经双方一致同意，任何一方不得以任何方式向第三方披露，否则应承担相应责任。但为本合同之目的将信息披露给各自的有关职员、代理人或专业顾问的，以及应法律法规、有权部门的强制性要求而予以披露的情形除外。

10.3 本合同自双方的法定代表人（或授权委托人）签署并加盖公司公章之日起生效，至本合同约定的服务期满且甲方向乙方付清委托管理服务费等全部费用之日止。

10.4 本合同一式陆份，双方各持有叁份，每份具有同等法律效力。

甲方1（委托方）（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期：2025年5月30日



甲方2（委托方）（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期：2025年5月30日

日期：2025年5月30日



乙方（受托方）（公章）：

法定代表人或授权委托人：

日期：2025年5月30日



2.4. 新发展楷林智慧广场项目

(1) 中标通知书

中标通知书

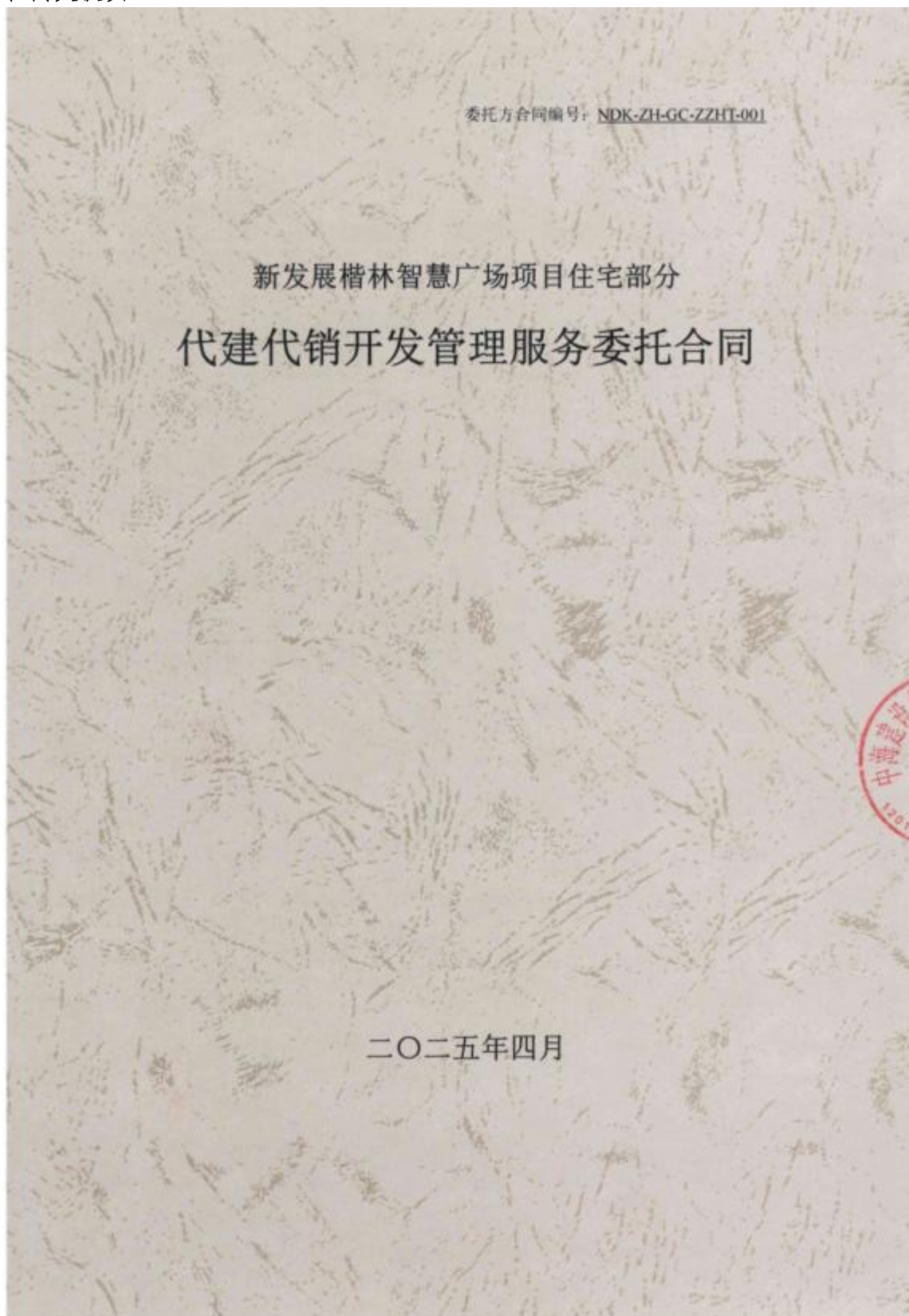
中海建设管理（天津）有限公司：

新发展楷林智慧广场项目住宅部分代建代销开发管理服务，你公司于 2025 年 3 月 20 日提交的投标文件，经评标委员会按照《中华人民共和国招标投标法》和招标文件确定的评标标准和方法，已完成评审和中标公示，确定你公司中标。请收到本通知书后 30 天内，到我单位签订合同。

招标人：河南新发展楷林实业有限公司

2025年3月25日

(2) 合同关键页



新发展楷林智慧广场项目住宅部分 代建代销开发管理服务委托合同

委 托 方：【河南新发展楷林实业有限公司】

公 司 地 址：【河南自贸试验区郑州片区（郑东）东风东路东康宁街北 6 号楼 5 层 506 室】

法定代表人：【李建彬】

受 托 方：【中海建设管理（天津）有限公司】

公 司 地 址：【天津自贸试验区（东疆综合保税区）兰州道 565 号（海泽物流园 2 号地块）6 号库 107 办公室】

法定代表人：【郭磊】

鉴于：

一、 委托方已取得位于【郑州】的【综合交通枢纽东部核心区 B-46-02】地块国有土地使用权，并可依法进行房地产开发建设。

二、 受托方负责新发展楷林智慧广场项目整体土方、基坑支护及降水施工阶段的统筹管理，负责商品住宅部分（包含配套及相应地下室部分）的规划策划、产品定位、设计管控、招标采购、成本管理、工程建造、计划运营、销售管理及交付维保等开发全过程服务及品牌使用。

三、 委托方充分认可受托方在房地产开发建设领域的管理能力和经验，同意委托受托方全面负责上述地块项目开发建设的管理工作，受托方同意接受该项委托。

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

第一部分 协议书

第一条 项目基本情况及服务范围

一、项目地点和土地四至：宗地位于【郑州市郑东新区】，四至为东至【博学路】，南至【莲湖路】，西至【嘉苑路】，北至【商鼎路】，界址点坐标以《国有建设用地使用权出让合同》附件之《出让宗地界址图》为准。

二、项目地块面积：宗地面积【60394】平方米，约合【90.59】亩，其中建设用地面积【60394】平方米。

三、土地现状与交付情况：地上物【已】拆迁，已于【2018】年【8】月【29】日摘地。

四、主要规划建设指标

项目用地规划用途为【商务用地（B2）兼容二类居住（R2）+商业（B1）】用地。

项目整体容积率【小于 5.3】，建筑密度【小于 40%】，绿地率【大于 25%】，详见地块控规文件。

项目预计规划商品住宅【107000】平方米，住宅社区配套（包含：幼儿园、商业等）约【5000】平方米；项目整体地下建筑面积（包含产业部分和商品住宅部分）约为【150000】平方米。

第二条 项目委托管理的基本原则

一、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，在签订合同之后 30 天内受托方提交完整的项目管理制度及项目审批权限表供双方共同确认。即在项目委托管理的范围内，按双方确认的项目审批权限表完成审批后，受托方即可以委托方的名义行使该等权利而无须委托方另行授权。合同履行过程中，委托管理范围及审批权限未经双方同意不得随意变更。

二、委托方或委托方所属项目公司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，拥有项目开发中知情权、监督权、建议权和最终决策权，享有项目的投资

收益，承担项目投资风险。

三、受托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，对委托方负责，在本合同约定范围内代表委托方行使项目经营管理权，促使项目管理各项目目标的实现，并有权获得本合同约定的委托管理服务费等收益。

四、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委托方名义签订，相关责任由委托方承担，由受托方进行合同履行的全过程管理。

第三条 委托管理范围及服务期限

一、本项目住宅建筑面积约为【107000】平方米，其他配套物业约为【5000】平方米，项目整体地下室建筑面积约为【150000】平方米（对于地下室的管理界面划分，根据产品定位及设计情况双方在产业部分和住宅之间切分）。委托方委托受托方进行项目住宅部分（包含配套及相应地下室部分）的全过程开发管理工作，受托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：

（一）前期策划：配合完成项目整体规划设计、协助委托方完成调整控规或细分导则、土地收储、转变性质、摘牌等手续。

（二）开发报建：对项目的运营思路和方案进行统筹规划，委托方负责统筹协调，具体工作由受托方以委托方名义办理（但本合同另有约定的除外）。

（三）设计管理：根据项目类型和实际情况选择并以委托方的名义委托各阶段各类设计单位完成设计工作，把控设计进度及设计成果质量。

（四）成本管理：制订合理的项目成本管理目标（以经审批的施工图设计文件为依据编制，经委托方审批后确定），并在项目开发建设全过程中进行动态成本管理、确保成本管理目标得以实现；办理项目结算并配合完成结算复审。

（五）招采管理：依据法律、法规、委托方的制度，并结合双方确认的权责组织招标采购，选择各类设计、监理、施工、材料设备供应等项目相关参建单位。

（六）工程管理：对项目相关参建单位进行统筹管理，对项目工程建设阶段的安全生产、

质量、工期、文明施工、扬尘管理、款项支付等进行全面管理，对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

(七) 营销管理：对项目市场定位进行规划并制订营销计划（需经委托方审批确认），提报各类营销专业服务单位、销售团队经委托人确认，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。

(八) 竣工验收和交付管理：组织各类中间验收、竣工验收，以委托方名义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。

(九) 客户服务及房产保修管理：协助甲方设置或聘用客户服务组织，有效处理客户投诉，提升客户满意度；协助甲方处理项目房产在乙方服务期限内的质量保修管理工作。

(十) 前期物业服务督导：协助甲方选择前期物业管理单位，协助制定物业服务方案，对前期物业服务的质量进行督导。

(十一) 内业及综合管理：对项目资料、服务人员及其它内业进行管理，确保项目良性运转。

二、管理服务期限

(一) 代建管理服务：服务周期为【48】个月，从受托方根据《进场通知》要求正式进场之日起，至受托方完成全景计划对应全部工作且项目最后一期物业集中交付完成后止。管理服务期限届满，受托方有权终止管理服务并撤出全部管理团队，委托方应予以配合并完成交接工作。受托方在撤场前，须向委托方提供详细的工作移交清单及工程档案资料。

(二) 根据项目开发建设的需要，应委托方要求并由合同双方协商一致后，可延长项目服务期。超出项目服务期后按具体延期人员数量占项目团队专职人员总数的比例仅计取基础管理服务费。工程合同结算（包含配合复审）的工作应视为受托方的必要职责，如结算周期超出服务周期，则不视为项目服务期延期（不另计费用），以最终完成此项工作为准。其他事项可根据延期具体情况，由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 委托管理目标

大调整，极端物价变化，不可抗力等）需要委托方确认。

五、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。如因受托方工作失误导致引发客户群诉、维权等，由受托方负责解决；如受托方单方面原因导致应承担相应的法律责任。

第五条 委托管理费用

本项目中的委托管理服务费用由两部分组成：基本管理服务费、代建管理费，具体取费模式及标准设定如下：

一、委托管理费用的定义及范畴

委托管理服务费是指委托方在本项目中为获取受托方提供的专业项目开发管理服务而支付的全部费用，包含受托方拟派团队薪酬、福利、津贴等团队人员费用，以及受托方的管理费、风险费、利润、品牌使用费等按照本合同受托方提供的管理服务而需收取的全部费用。受托方收取的委托管理费用中不包括：办公场地及销售展示中心租赁装修及水电费用、视频会议系统购置安装及使用费、委托方人员及项目营销人员（置业顾问、内务等）的薪酬福利及佣金、渠道费、空置房费用、物业开办费、工地开放日费用、小业主关系维护费以及项目开发建设过程中实际发生的应由委托方承担并支付给相关第三方的费用（包括但不限于土地出让金、前期工程费、报建费、市政配套费和其他政府规费及行政收费、项目策划定位费、各类设计费、各类检测费、各类工程价款、材料设备款、招标代理费、监理费、各类营销推广费用、各项税金、融资费用，和工程造价、财务审计、法律服务、物业服务等各类中介咨询费等，但本合同另有约定的除外）。

二、委托管理服务费的取费标准、支付及结算

（一）委托管理服务费取费标准

1. 本合同暂定委托管理服务费总额为【7422】万元（含6%增值税），包括基本管理服务费及代建管理费，具体构成如下：

序号	项目	收费标准	金额 (万元)
1	基本管理服务费	基本管理费包含人员薪酬及现场管理费等,按照项目总销售额暂定【30】亿元的【0.84】%计取	2520
2	代建管理费		
2.1	与工程挂钩的代建管理费	按照项目总销售额暂定【30】亿元的【0.5】%计取	1500
2.2	与营销回款挂钩的代建管理费	按照受托方完成销售额(暂定【27】亿元)的【1.26】%计取	3402
委托管理服务费总额(1+2)			7422

最终委托管理服务费的结算约定详见本条第(四)款。

(二) 项目总销售额的计算方式

1. 项目总销售额是指按照本合同约定的方式计算所得的各类可售物业的含增值税销售总额,具体计算方式如下:

项目总销售额=截至代建服务期满受托方最终实际完成的销售额(包括房屋、车位等,房屋以网签合同为准,车位以回款为准)+委托方保留物业按本合同约定方式计算的可售金额。

2. 委托方保留物业是指实际可由受托方对外销售但委托方自行保留的物业,占项目总房源套数的比例为【10%】。委托方保留物业在最终结算时按本项目同类物业的含税销售均价计算可售金额。委托方保留物业正常计取基本管理费及与工程挂钩的代建管理费,不再计取与营销回款挂钩的代建管理费。

(三) 委托管理服务费的支付方式

1. 基本管理服务费:委托方应于本协议签署后【30】日内,向受托方支付预付款【300】万元,以保证委托方按协议约定履行义务。该预付款不计息,从第7-11个月的基本管理费

书面文件，作为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

3. 本合同经双方签字盖章之日起生效。

4. 本合同一式陆份，双方各持叁份，具有同等效力。

(以下为双方签署栏，无正文)

许可方 (盖章):

法定代表人或授权委托人:

(盖章或签字)



被许可方 (盖章):

法定代表人或授权委托人:



(盖章或签字)



签署日期: 2025 年 4 月 30 日

2.5. 兴隆 E4 地块建设项目委托代建服务项目

(1) 中标通知书

<p style="text-align: center;">中 标 通 知 书</p> <p style="text-align: center;">编号：SZCF-JG20231023</p> <p>根据国家有关法律法规规定，经招标人确定，同意该项目公开招标的中标结果。</p> <p>特发此证</p>	<p>招标人：济南市中城市发展集团有限公司，项目名称：兴隆 E4 地块建设项目委托代建服务项目，项目地点：济南市市中区。该项目依据国家有关法律法规于 2023 年 11 月 15 日开标后，经评标委员会评审，招标人确认，确定 中海建设管理(天津)有限公司 为中标人。</p> <p>中标价：肆佰伍拾万元整 (¥4500000.00 元)；服务期限：560 日历天。</p> <p>中标人接到中标通知书后，三十日内与招标人签订合同。</p> <p>招 标 人：(章)  代 理 单 位：(章) </p> <p style="text-align: right;">日期：2023 年 11 月 20 日</p>
--	---

(2) 合同关键页

兴隆 E4 地块建设项目 委托代建合同

委托人（甲方）：济南市中城市发展集团有限公司

代建人（乙方）：中海建设管理(天津)有限公司



委托人（甲方）：济南市中城市发展集团有限公司

代建人（乙方）：中海建设管理(天津)有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律法规，双方遵循平等、自愿、公平、诚信的原则，订立本合同。

一、代建项目概况

1.1 项目名称：兴隆 E4 地块建设项目

1.2 项目总投资：15000万元（最终以相关部门立项批复为准）

1.3 建设地点：济南市市中区兴隆片区，南起兴仲路、北至兴济河

1.4 建设规模：可规划建设用地面积 15029 m²，总建筑面积 49000 m²
(以最终施工证及图审合格证为准)

1.5 建设内容：包括地块平整、拆迁或电力拆改、建安工程施工、设备材料及工器具购置、以及本项目规划红线范围内的绿化、公建配套和市政基础设施配套等所有工程（含专业管线），也包括红线外周围道路及大小市政工程的统筹组织/协调及推进等工作。

二、代建项目管理范围

2.1 本项目采用**全过程代建**，包括但不限于项目立项、环评、水保、勘察、设计、报规手续、施工手续、招标采购、工程建设、单体竣工验收、内部验收、移交物业、交付管理、质量保修等全周期管理工作；具体服务范围包括但不限于以下内容：

2.1.1 前期工作代建

前期工作代建阶段代建人应当完成下列任务：

①代建人需要按照委托人要求缴纳本合同的招标代理费，本费用包含在代建管理费中。

②代建人需在土地获得或委托人书面通知后 5 个工作日内委派项目管理负责人并组建管理团队（即：1+4 项目管理团队，1：项目总，4：工程经理、设计经理、成本招采经理、开发报建经理，原则上不得兼任），启动正式代建工作；

③代建人依法组织工程勘察、组织完成施工图及市政、绿化、管线等配套图纸设计优化工作，督促和检查设计进度，审核设计文件，保证设计质量，确保项目按

②委托人需负责项目的资金来源，按合同要求及资金计划支付各类合同约定款项、费用；

③代建人负责审核各类款项、费用支付额度等满足合同约定，完成代建人支付申请批准后，按委托人财务程序批准、执行；

④在工程建设过程中的各种工程款、甲供材料设备款、勘察设计费、监理费等费用的支付，代建人拥有初步审查权，需经代建人签字并经委托人确认批准，报委托人集团财务后方可予以支付。

7.4. 工程变更、设计类变更，不论由参建何方提出，均需代建人进行合理性、经济型综合评估，报委托人批准后，由代建人执行设计变更程序。现场发生的非设计变更原因调整的工程变更，单项金额低于3万元（含3万元）的，由代建人负责审核批准后执行。单项金额大于3万元，或变更对工程总工期、总成本、质量目标、安全管理目标影响较大的，应报委托人批准。涉及外观、效果及使用功能变化的变更均需报委托人批准。所有工程变更均需在委托人处备案。

八、项目代建费支付管理

8.1 费率：本工程代建管理费按审计等部门审定后的工程结算额乘以项目代建费率 3% 计算，工程结算额包括但不限于建安工程费，设备购置费及安装费，技术咨询费，勘察费，设计费，各项规费，图纸审查费，工程招标费，监理费，工程检验和检测费，造价咨询服务费，弱电工程费，小区内道路、给水、排水、电力、煤气、电信、有线电视工程费，景观工程费等，但不包括征地、拆迁、融资费用等。工程结算控制价指为完成本项目除征地、拆迁费用及融资费用外发生的一切费用。

8.2 若涉及成本、设计优化的项目，乙方有权通过设计图纸及成本优化措施按合同约定从项目投资目标成本节余额中提取奖励金，设计、成本优化方案需取得甲方审批同意后方可实施。乙方节约建设资金时，应向甲方提出代建奖励报告，奖励金额按以下内容和方法计取；甲方根据乙方对项目设计优化的深度及优化后甲方的满意度，酌情给予奖。

8.3 项目代建管理费支付节点

①正式代建合同签订后 30 天内，确认支付合同暂定代建管理费的 10%；

②项目施工许可证办理完成，确认支付合同暂定代建管理费的 10%；

③进度款与质量、安全挂钩，若项目质量、安全达不到合同约定及国家地方相关法规、规范要求，委托人有权暂缓确认及支付近期代建服务进度款，并视情节要求代建人支付一万至十万元不等的违约金，代建人若在规定的时间内没有缴纳违约金，委托人将在最近一笔管理费支付中扣除，直至合格为止。

10.2 以上条款违约金累积以项目代建管理费的 50%为上限。代建人若在规定的时间内没有缴纳违约金，委托人将在最近一笔管理费支付中扣除。

十一、人员配备

11.1. 委托人指派郝福川作为委托人代表和联系人，联系方式18853127369；负责履行本合同条款中委托人应履行的权利和义务。

11.2. 代建人委派吴浩为项目管理负责人，联系方式13964342086；代表代建人行使本合同规定的权利，履行本合同规定的义务。代建人委派的项目管理负责人担任建筑工程五方责任主体中的建设单位项目负责人。同时明确项目团队成员，其中：

工程经理 夏金波 联系方式 17305313081；

设计经理 徐梁杰 联系方式 18615520592；

成本招采经理 刘滕 联系方式 13864112377；

开发报建经理 徐和 联系方式 18953110033。

11.2.1 项目管理负责人定位与职责

a. 定位：项目管理负责人是项目目标实现的总负责人，是项目的统领者，在有限的资源约束下依照制度要求，运用系统的观点、方法和理论，对开发项目全程策划、全程监控、全程管理、全程协调，并对项目目标的完成情况负责。简而言之，与项目相关的各项事务，项目总监均有责任督促、推动、落实。项目管理负责人是项目开发团队完成任务的中心、是开发团队人才培养的主体，是项目实施的推动者，对项目目标达成负直接责任，受委托人的领导；

b. 资源管理：负责统筹、协调与项目相关的所有内外部资源，维护、拓展外部资源(政府、垄断单位等)，加强内部协同、项目开发团队与职能部门之间协同，确保整合资源，实现有限资源前提下，项目及城发利益最大化；

十九、保险

19.1 代建人应要求承包商在为项目提供设备、材料或服务期间根据法律法规规定、设备供应合同、材料供应合同和施工合同的规定购买相应的保险。

19.2 当保险证明文件的保险事故发生时，代建人应根据保险证明文件的要求，促使投保的承包商采取一切可能的措施保护现场，并要求其及时办理索赔及其他手续。

19.3 代建人应为其用于本项目的管理服务人员投保人身意外保险。代建人履行本合同期间所发生的伤亡均由代建人自行负责，委托人不承担任何责任。

二十、合同解除

20.1 委托人和代建人协商一致，可以解除合同。

20.2 有下列情形之一的委托人和代建人可以解除合同：

20.2.1 因不可抗力致使合同无法履行；

20.2.2 因一方违约致使合同无法履行。

20.3 当事人一方要求变更或解除合同时，应当在 30 日前以书面形式通知其他各方。因解除合同使其他各方遭受损失的，除依法可以免除责任的情况外，应由责任方负责赔偿。

20.4 委托人有权依据企业战略调整、项目实际需要或者国家法律政策的要求而单方解除合同。

二十一、协议生效与终止

21.1 本合同自双方签字盖章后生效。

21.2 合同的权利义务终止后，委托人和代建人应当遵循诚实、信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

21.3 本合同未尽事宜，合同各方协商一致后签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

二十二、协议份数

本协议一式六份，由委托人、代建人各执三份，具有同等法律效力。

以下无正文

委托人：(签章)

法定代表人：(签章)

地址：

邮编：

电话：



代理人：(签章)

法定代表人：(签章)

地址：

邮编：

电话：

本协议签订于2024年1月5日

2.6. 东莞市水乡中心医院项目

(1) 中标通知书

中标(成交)通知书

项目编号: 441900010-2024-00010



中海建设管理(天津)有限公司:

东莞水乡特色发展经济区政府管理委员会城市建设局于2024年03月14日就东莞市水乡中心医院一期深化改造工程代建项目(项目编号: 441900010-2024-00010)进行公开招标采购,现通知贵方中标,请按规定时限和程序与采购人签订采购合同。

中标采购包号	合同包1
中标采购包名称	东莞市水乡中心医院一期深化改造工程代建项目
中标(成交)供应商	中海建设管理(天津)有限公司
中标供应商联系方式	殷宇航, 联系方式: 13575322423
中标(成交)下浮率:	0.00%

采购项目联系人: 钟工
联系人电话: 0769-88089135



江门工程造价咨询有限公司
2024年03月14日

合同协议书

委托人：东莞水乡特色发展经济区政府管理委员会
代理人：中海建设管理（天津）有限公司

东莞水乡特色发展经济区政府管理委员会（以下简称“委托人”）为实施东莞市水乡中心医院一期深化改造工程代建项目（项目名称），委托中海建设管理（天津）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：东莞水乡中心医院一期深化改造工程代建项目。
- （二）建设规模及内容：
东莞市水乡中心医院一期工程位于麻涌镇大步村中心大道与东环路交叉处，项目占地面积62亩，总建筑面积约5万平方米，包括医技楼、宿舍楼、污水处理站。已完成上述单体竣工验收和消防验收。水乡中心医院一期深化改造工程建设内容包括医疗专项、装修及改造工程、安装工程、医院智能系统、室外工程、新增建筑、其他工程。其中装修及改造工程包括原毛织区域（为中心供应、放射科、急诊抢救室、血液透析、病理科、检验中心、手术室、产科、ICU、CCU、NICU等医院运行核心医技单元，约6000平方米）的装修，以及部分已装修区域的改造（现状部分区域功能使用及交通流线不满足规范及运营需求，需对其改造，涉及的区域有：门诊大厅、急救急诊科、儿科、日间手术室、体检中心、妇产科、内镜中心、宿舍楼等，约8000平方米）。室外工程包括新增停车位、硬铺装、室外道路、乔木及休闲场地等（场地现有停车位46个，不满足规范及使用需求，需增加到280个。救护车道及停车位无法便捷转移病患，场地内无树木，需进行改造）。项目建设规模以最终批复的可研及概算为准。
- （三）项目建设地点：麻涌镇大步村中心大道与东环路交叉处。
- （四）投资估算（或预算）暂定金额：人民币（大写）壹亿陆仟贰佰陆拾万元整（¥162,600,000.00元）。代建人应在概算审定完成后的7天内提交保证最大工程费用报告。

2

保证最大工程费用金额控制在批复概算的100%以内。保证最大工程费用报告经委托人批准后，委托人和代建人签订保证最大工程费用协议，保证最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

二、代建管理内容及主要工作

- 1、本项目实行实施全过程代建。代建人根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，代建人的服务范围从获取代建身份开始，完成包括可行性研究报告批复，直至工程质量缺陷责任期结束的全部工程建设管理工作，主要工作内容包括：
 - （1）负责代建项目的全过程项目管理，对工程质量承担管理责任，严格控制项目投资、质量和工期，建立完整的工程档案资料，并对代建项目的安全管理承担管理责任；
 - （2）负责落实代建项目首席责任人及其他主要专业责任人的配备，负责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；
 - （3）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；
 - （4）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申报；
 - （5）负责按法律法规规定的程序组织材料设备采购和工程施工的招标，负责代建项目的服务事项、材料设备采购和工程施工的合同谈判、签订和管理工作；
 - （6）负责管理现场签证和变更；
 - （7）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；定期向委托人报送工程进度和资金使用情况；
 - （8）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；
 - （9）负责对代建项目进行风险管理，建立项目进度和质量预警机制，发现预警风险及时向委托人和相关主管部门发出预警；
 - （10）负责组织工程中间验收，会同委托人组织竣（交）工验收；
 - （11）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规定时间内递交竣工结算报告及完整的结算资料，经初步审核后按规定报相关部门进行审核；完成结算审核。

3

后代建人应及时组织编制项目竣工财务决算，提供委托人所需相应结算资料支持，由委托人负责报财政部门审核；财政局批复项目竣工财务决算后30日内，代建人应当协助委托人办理资产移交等相关手续，并按照财政部资产管理规定，将结余资金上缴国库；

- （12）协助委托人开展代建项目后评价工作；
- （13）代建合同约定的其他事项。

2、代建项目招标和合同管理要求：

- （1）明确本项目的勘察、施工、造价咨询和工程建设材料设备等工作招标和合同管理按照建设管理相关法律法规执行。项目由代建人根据《东莞市政府投资建设项目代建制管理办法》规定采购监理单位，以便于项目管理。
- （2）代建人在代建过程中需注重招标文件和合同的审核、审查工作，不能流于形式，征求各部门意见，完善招标文件和合同的条款，避免出现重大漏洞。同时，需对工程建设材料设备等工作过程中可能出现的问题，进行分析汇总，提出预防措施，建立考核制度，与经济挂钩，纳入合同文件，强化管理力度。

三、代建项目管理目标

- （一）工程质量目标：执行国家、省或行业现行的相关标准及相关规范，须符合验收要求并达到合格或以上验收质量等级标准。
- （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：具体代建服务工期在概算批复后，由委托人按定工期文件要求确定。
- （四）安全管理目标：确保不发生一般及以上安全事故。
- （五）反腐倡廉目标：廉政零问题。

四、项目管理主要负责人（以项目实际情况为准）

首席责任人（项目负责人）：朱晓璐；
技术负责人：郭荣涛；
勘察设计负责人：吴建涛；
造价负责人：刘云美；
施工管理负责人：陈德雄；
资料员：姜玉龙；
土建工程师：赵东民。

4

五、代建工作进度计划及期限要求

- （一）代建合同签订后30个工作日内向委托人提交《项目代建管理大纲》。
- （二）代建项目概算批复时间：2024年6月30日。
- （三）代建项目开工时间：（以委托人或相关单位开工令为准）。
- （四）代建项目完工时间：2025年7月30日。
- （五）代建项目竣工验收时间：2025年10月30日。
- （六）代建项目竣工财务决算提交时间：2025年12月30日。

具体代建服务工期在概算批复后，由（采购人）委托人按定工期文件要求确定。
注：如因政府相关部门审批时效等非代建人原因导致的节点延误，节点则相应顺延。

六、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。

自工程实际竣工验收合格之日起计算，本项目缺陷责任管理期为2年

七、代建管理费

代建管理费暂估价为人民币（大写）壹亿陆仟贰佰陆拾万元整（¥162,600,000.00元），最终代建管理费以东莞市水乡中心医院一期深化改造工程代建项目经审定的工程总概算（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）为计费基数，按《东莞市财政投资社会代建项目代建管理费总额控制费率计提办法》规定的普通类项目取费标准的80%再乘以（1-中标下浮率）执行，计算代建管理费结算价。且代建管理费结算价不得超过发改部门批复概算中的代建管理费，超出部分委托人不予支付。本项目无奖励金。代建管理费（暂定合同价）=1,620,800.00元×（1-中标下浮率）。本项目的中标下浮率为：0.00%。

八、代建工程资金监管帐户

代建合同签订后，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。该账户用于代建管理费及建设资金的支付，且只能向已在委托人处备案的代建人或承包人收款账户转账。代建人每个月向委托人报送资金使用申请表，委托人审批后通过代建工程资金监管帐户转账。代建人应在委托人款项到账不超过5个工作日内，向承包人收款账户转账。

5

代建人与承包人签订合同后，代建人应把承包人的收款账户信息报委托人进行备案。
代建工程资金监管账户不得随意变更，确需变更的，经代建人提出申请，由委托人在保证资金拨付安全、项目建设不受影响的情况下进行审批并送财政部门备案，作为拨款依据。
代建项目所有款项支付完毕后，代建工程资金监管账户应在一个月内销户。

九、对于符合支付条件的项目用款，待提交等额发票后，由财政局根据代建项目年度支出预算，在3个工作日内将资金拨至代建项目监管专户。对于因行业属性不同引起的税率差异，为不增加代建人税务成本，经代建人申请、委托人同意，可由委托人、代建人、参建单位签订三方协议，约定将资金直接拨至参建单位账户，并由参建单位向委托人提交等额发票。本项目使用财政资金，前述约定付款时限为委托人向财政部门提交付款的申请时间，具体付款金额和到账时间以财政拨付实际到账为准，如因政策、财政审批、参建单位自身原因导致的付款时间延误，不视为委托人逾期付款，且参建单位不得以此为由不履行或迟延履行合同义务，否则，由此造成委托人损失的（包括但不限于造成项目延期），由参建单位承担。

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

十一、委托代建合同的组成部分及解释顺序：
下列文件应被认为是组成委托代建合同的一部分，并应被作为其一部分进行阅读和理解。一旦其内容和条款混淆不清或发生冲突，按如下次序解释，即：

- 本合同的附件由以下文件组成：
- (1) 合同协议书；
 - (2) 中标通知书或委托书；
 - (3) 投标文件；
 - (4) 招标文件；
 - (5) 项目需求书；
 - (6) 补充条款；
 - (7) 专用合同条款；
 - (8) 通用合同条款；
 - (9) 保证最大工程费用协议书；

- (10) 代建工程资金监管协议；
- (11) 廉政协议；
- (12) 其他合同文件。

十二、本协议一式拾壹份，合同双方各执伍份，招标代理机构壹份，各份均具同等效力。
合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议是合同文件的组成部分。

委托人：东莞水乡特色发展经济区管理委员会
代建人：中海建设管理(天津)有限公司 (盖单位章)



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)

开户银行：中信银行股份有限公司天津东丽支行
开户名称：中海建设管理(天津)有限公司
开户账号：8111401012500932803

2024年5月8日 签于东莞

二、 拟派项目负责人业绩

1. 拟派项目负责人业绩情况

姓名	王更	出生年月	1982.10	文化程度	大学本科	毕业时间	2005 年
毕业院校和专业	沈阳建筑大学 土木工程				从事专业工作年限/管理工作年限	20 年	
证书号	S047167		技术职称	高级工程师	聘任时间	2017 年	
<p>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）</p> <p>2019 年 11-至今:中海管理，担任职务：项目总监，作为项目负责人全面统筹代建项目设计、招标、工程、成本等工作，实现代建合同良好履约，获得业主好评，主要参与项目：</p> <p>1、江门农商行新总部大厦：办公，总建面 12 万 m²。</p> <p>2、广州农行大厦：办公，总建面 11 万 m²。</p> <p>3、宝安截流河项目：总建筑面积 5.7 万 m²，保障房。</p> <p>4、深圳市福田区公办幼儿园项目：含 10 个幼儿园，总建筑面积 4 万 m²，总投资 3 亿元，1 年时间完成项目的立项和交付工作。</p> <p>2014 年 08 月-2019 年 10 月:天津天华置业有限公司，担任职务：工程部副部长，主要工作内容：全面负责项目开发管理、统筹协调项目设计、监理、施工的管理工作，良好实现考核目标。主要项目：</p> <p>北辰区高峰路（二建材料厂）一期地块项目：包含了 30 栋住宅楼，9 个配套公建，1 所小学及 1 栋商业综合楼。占地面积为 14.6 万平方米，总建筑面积为 40 万平方米。</p> <p>2013 年 11 月-2014 年 07 月:天津八里洲碧桂园房地产开发有限公司 担任职务：土建主管，主要工作内容：</p> <p>担任八里洲碧桂园十一标段的土建主管，建筑面积 74574 m²，包含 6 栋住宅楼，负责项目的土建专业的开发和管理的工作，控制项目整体质量，实现完美交付。</p> <p>2011 年 04 月-2013 年 10 月:天津天房建设有限公司 担任职务：项目经理，主要工作内容：</p> <p>担任大寺新家园公共租赁住房项目 A 地块项目的项目经理，建筑面积 19.3 万 m²，包含 31 栋住宅楼，对工程的质量、安全、进度、造价等进行全面把控，并取得了结构海河杯、市级文明工地、市级观</p>							

摩工地等。

2005年07月-2011年03月：天津第四市政建筑工程有限公司 担任职务：技术负责人，主要工作内容：主要参与了人行天桥、污水处理厂、子牙产业园区厂房建设，在施工期间主要担任资料员、施工员、项目总工等项目质量管理工作。

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	工程地点	担任职位
1	广州农行大厦项目代建合同	中国农业银行股份有限公司广州分行/广州天河瑞盈投资有限公司	全过程开发管理	857	2022年4月	广东省广州市	项目负责人
2	截流河（沙井段）、蚝乡路等项目拆迁安置房建设项目代建合同	深圳市宝安区城市更新和土地整备局	全过程开发管理	1487.9	2022年1月	广东省深圳市	项目负责人

2. 业绩证明文件

2.1. 广州农行大厦项目

(1) 代建合同

广州农行大厦项目 代建合同

项目名称：广州农行大厦项目

项目地点：广东省广州市天河区国际金融城起步区 AT090943 地块

合同编号：A440000035F22010002/1-001

业 主 1：中国农业银行股份有限公司广州分行

业 主 2：广州天河瑞盈投资有限公司

代 建 人：中海企业发展集团有限公司

签订日期：2022 年 4 月 8 日

广州农行大厦项目 代建合同

业主(全称):

中国农业银行股份有限公司广州分行(以下简称“业主1”)

广州天河瑞盈投资有限公司(以下简称“业主2”)

(以下除特别说明外,业主1和业主2合称为业主。)

代建人(全称):

中海企业发展集团有限公司(以下简称“代建人”)

本合同双方遵循自愿、平等和诚实信用原则,根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《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广州农行大厦项目代建工作等事宜,经友好协商一致,签订本合同。

第一部分 合同条款

第1条 词语定义

在本合同中,除非根据上下文应另作解释,下列术语应具有如下含义:

1.1 “项目”或“本项目”、“本工程项目”:指广州农行大厦项目。

1.2 “项目第一部分”、“项目第二部分”、“项目第三部分”:指本项目的三个建设部分(业主可根据项目实施过程中的具体情况进行调整),其中:

“项目第一部分”:基础工程、主体建筑(含地下室)工程、公共区域装修工程,其中公共区域装修包括首层大堂(不含业主1内部使用场所)、地下负一层(不含业主1内部使用场所)及负二、负三、负四层、地下空间与项目地块红线内连接部分、连廊、骑楼、避难层、楼顶天面、梯屋及其他各楼层的电梯厅及前室、楼梯间、管道井、公共卫生间、茶水间、公共管理用房、设备

第2条 项目概况

2.1 项目名称：广州农行大厦项目。

2.2 建设单位：中国农业银行股份有限公司广州分行、广州天河瑞盈投资有限公司。

2.3 项目地点：广东省广州市天河区国际金融城起步区 AT090943 地块，南临一融路东段，东临绿融路。

2.4 项目主要用途：商务办公。

2.5 规模面积：项目占地面积 8897.96 平方米，总高度约 140 米，总建筑面积约 111025 平方米（计容建筑面积约 83093 平方米），初步规划为地下 4 层，地上 30 层（其中裙楼 5 层）的甲级商务办公楼，与周边的新华保险大厦、保利南方财经大厦之间分别规划有连廊相连。

2.6 项目现状：本项目目前已取得《广东省企业投资项目备案证》、《不动产权证书》（土地证）、《建设用地规划许可证》，土地已交付业主，勘察设计单位招标采购已完成，已完成部分基坑支护及土石方工程施工（现地块已开挖至约-5 米标高）。

2.7 项目建设内容及标准：详见附件 1。

第3条 适用法律、语言、计量单位

3.1 本合同适用中华人民共和国法律、行政法规，以及部门规章和项目所在地的省、市、地方性法规、地方政府规章，包括以后随时对其所作的修订和补充。

3.2 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

3.3 本合同计量单位如无特别说明，应按照本合同第 1 条相关约定理解。

第4条 合同文件及解释顺序

4.1 组成本合同的文件及其解释顺序如下：

- (1) 合同条款；
- (2) 合同附件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 投标函及投标函附录（若有）；

量保修管理工作未完成等），代建人应继续履行合同义务直至完成全部代建工作，代建人不得因此要求增加任何费用或提出其他要求。

5.3 代建工作范围和内容包括但不限于以下内容（业主应提供必要的协助）：

项目建设全过程管理。对项目质量、安全、工期、投资、合同、信息等进行管理、控制并承担责任。包括但不限于以下内容：

（1）按照业主要求，以业主和/或代建单位名义办理项目有关规划、勘察设计、施工、排水排污、消防、供电、供水、供气、人防、节能环保、劳动安全、卫生防疫、验收保修等各类相关审查和申报审批的手续；

（2）按照国家、广东省、广州市有关招标、投标法律法规，组织室内装修设计、工程监理、工程造价、施工和材料设备等的招标采购工作；

（3）对设计工作进行管理，组织设计优化、设计报批、设计施工交底、重大设计变更审查申报等；

（4）对项目工期进行管理，编制项目进度总体计划、实施方案和控制措施，并组织设计单位、各参建单位按计划建成项目；

（5）对项目质量进行管理，建立质量保证体系，对质量事故原因、责任进行核查和组织处理，督促监理单位履职，组织项目初步验收和竣工验收；

（6）对项目投资进行管理，编制项目总体投资计划、各分项投资计划并进行控制，对重大投资变更进行审查申报，对资金支付进行审查申请，组织工程结算、决算；代建人理解并接受，造价控制是本项目投资管理最重要的内容，代建人应采取有效措施（如优化设计、合理化建议等），严格按业主要求对专业工作单位的索赔进行认真负责的审核，并提出专业的意见或建议，保证实现业主要求的造价控制目标；

（7）对工程安全、文明施工、合同、档案、信息进行管理，对项目开发建设全过程的文件及档案资料进行保存及分类归档，并根据相关档案管理的要求及时移交；

（8）接受并配合业主委托的第三方单位的监督；

（9）组织项目专业验收、总体竣工验收，解决各类验收问题和责任缺陷期内的质量问题，协助业主办妥产权证明，做好项目移交手续。

(10) 负责未在本合同中明确列举但属于为完成本项目代建职责所需的其他工作（包括但不限于隐含的或附带的工作），所需费用已包含在代建费中，代建人不再向业主张增加代建费。

(11) 上述条款所约定的未尽事宜按照附件 9《代建工作范围和内容》执行。

第 6 条 代建工作目标

6.1 项目建设工期目标

6.1.1 本项目总工期目标【（不超过）36】个月（最终工期以中标结果为准），自本项目签发开工令之日起算至本项目整体通过竣工联合验收并交付业主使用之日止。

6.1.2 本项目代建还应满足以下关键节点的工期目标：

【本项目签发开工令正式开工】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【3】个月；

【完成±0.000m（含）以下结构】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【19】个月；

【主体结构封顶】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【28】个月；

【主体结构验收合格】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【31】个月；

【项目第一部分竣工验收合格】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【38】个月；

【项目第二、三部分竣工验收合格】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【38】个月；

【项目整体竣工联合验收合格】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【39】个月。

6.1.3 上述合同工期（包括总工期目标和关键节点工期目标）均包含法定节假日在内，已充分考虑了以下因素对工期的影响：1）社会条件因素，包括法律变化、政府禁令（如禁止夜间施工、因环境治理要求停工等）、两会、高

过前述预备费人民币【4093.18万元】的，则代建人应在报业主批准并使用完前述预备费金额后，就超过预备费金额的部分，向业主报送并申请目标成本上调。

代建人应在上述情形发生后【28】日内，向业主报送申请调整目标成本的文件（附调整原因，充分说明相关情形对目标成本的影响），并应在相关工作完成或相关情形的影响结束后【14】日内提交正式的调整目标成本的文件。代建人未按约定期限报送申请文件的，视为代建人放弃要求调整目标成本的权利，业主有权根据实际情况自行决定是否调整目标成本及具体调整金额。

因代建人原因或责任导致工程建设成本增加的，目标成本不予调整。

6.4.5 未实现项目投资目标的违约责任

如果实际工程建设成本金额超出约定的目标成本（目标成本按照合同约定调整的，即为调整后的目标成本）的，代建人应全额承担超出部分的费用。

6.6.6 实现建设投资目标的奖励机制

本项目中除本代建合同外的其他合同均完成结算，经业主审批确认的需由业主最终承担的项目工程建设成本少于目标成本的，视为节余资金，可计提投资控制奖励。投资控制奖励不超过节余资金的10%，具体由业主视项目情况确定。

前述奖励金额均为含增值税结算金额，代建人知晓并确认，下述任一工作目标未能达成，则代建人无权获得前述奖励，代建人已经获取的前述奖励金额应全部返还业主：

- （1）总工期目标；
- （2）项目安全文明建设目标；
- （3）项目建设质量目标；
- （4）项目投资目标。

前述奖励金额中不包括由业主另行承担的向专业工作单位支付的相关奖励金额，需由业主另行承担的向专业工作单位支付的相关奖励金额，应经过业主审批确认，并已经包括在目标成本内。

第7条 代建费及建设资金

项目第一部分代建费及建设资金，由业主 1 和业主 2 按各自份额承担，即由业主 1 承担代建费和建设资金的 74.63%，由业主 2 承担代建费和建设资金的 25.37%（若业主 1 和业主 2 上述承担代建费和建设资金的分摊比例有调整，各方将签订具体补充协议就调整的具体比例及调整前后承担的代建费和建设资金的处理方案进行明确）。该阶段每笔代建费和建设资金在支付前，代建人或专业工作单位须按各自支付金额分别向业主 1 和业主 2 提交等额有效的增值税专用发票。

项目第二部分代建费及建设资金，由业主 1 全部承担，该阶段每笔代建费和建设资金在支付前，代建人或专业工作单位须向业主 1 提交等额有效的增值税专用发票。

项目第三部分代建费及建设资金，由业主 2 全部承担，该阶段每笔代建费和建设资金在支付前，代建人或专业工作单位须向业主 2 提交等额有效的增值税专用发票。

7.1 代建费的金额及支付方式

7.1.1 双方确认，代建费用根据关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）文规定的项目建设管理费计算方法计取，按业主批准的目标成本为项目代建费计费基数，并按项目中标下浮率【4.52%】计算，最终以业主或其授权单位审定的结算价为准。

代建费暂定价：代建费按关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）文规定的项目建设管理费计算方法计取，暂定价计费基数暂定为本协议第 6.4.1 条目标成本金额，由此计算得出的代建费再乘以（1-中标下浮率）作为本合同代建费暂定价。具体计算方式详见合同附件 2 代建费明细。

根据以上计取方式计算的代建费总额暂定为不含可抵扣增值税 8,570,189.32 元（大写：捌佰伍拾柒万零壹佰捌拾玖元叁角贰分），增值税税率 6 %，含增值税 9,084,400.68 元（大写：玖佰零捌万肆仟肆佰元陆角捌分）。

其中：

暂定项目第一部分代建费计费基数（项目第一部分目标成本）为 ¥ 851,701,200.00 元（人民币 捌亿伍仟壹佰柒拾万壹仟贰佰元整），则项

目第一部分代建费暂定为不含可抵扣增值税 7,707,813.96 元，增值税税率 6 %，含增值税 8,170,282.80 元。

暂定项目第二部分代建费计费基数（项目第二部分目标成本）为 ¥ 91,840,000.00 元（人民币 玖仟壹佰捌拾肆万元整），则项目第二部分代建费暂定为不含可抵扣增值税 831,153.40 元，增值税税率 6 %，含增值税 881,022.60 元。

暂定项目第三部分代建费计费基数（项目第三部分目标成本）为 ¥ 3,450,000.00 元（人民币 叁佰肆拾伍万元整），则项目第三部分代建费暂定为不含可抵扣增值税 31,221.96 元，增值税税率 6 %，含增值税 33,095.28 元。

代建费结算：在除本合同外的本项目其他合同全部结算完成后，双方进行代建费的结算。代建费按关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）文规定的项目建设管理费计算方法计取，由此计算得出的金额再乘以（1-中标下浮率）作为本合同代建费结算价。其中计费基数的选取遵循以下规则：

（1）代建费结算时，实际工程建设成本小于等于 94699.12 万元时，代建费结算计费基数取 94699.12 万元。

（2）代建费结算时，实际工程建设成本大于 94699.12 万元且未超出调整后的目标成本（目标成本按照合同约定调整的，即为调整后的目标成本）的，代建费结算计费基数=实际工程建设成本（剔除代建费）+代建费暂定价。

双方确认，前述计费方式不得因任何原因调整。

代建人确认，其应按照本合同约定进行代建工作，对包括勘察设计单位等与业主签署相关专业合同在内的全部专业工作单位及其工作进行管理，不得以代建费计费基数中不含相关费用为由，拒绝对相关专业工作单位及其工作进行管理或主张减免其责任，也不得以其对相关专业工作单位及其工作进行管理为由要求增加代建费或在代建费计费基数中增加相关费用。

前述代建费金额为业主因代建人完成本合同项下的代建工作而需要向代建人支付的全部费用和报酬（不包括合同 7.2 条约定的代建奖励金），包括但不限于代建人进行代建工作所需要的费用和通讯费用、办公费用（包括但不限于

(本页为合同签署页)

委托方(业主1): 中国农业银行股份有限公司广州分行(公章)

法定代表人或其授权代表(签章):



地址: 广东省广州市天河区珠江东路425号4-9楼

邮政编码: 510623

联系人: 黎志梁、张茂

电话: 020-38007833/38007899

电子邮箱: gznhdsmxmgzgd@abchina.com

开户银行: 中国农业银行股份有限公司广州分行营业部

账号: 44029101040000351

委托方(业主2): 广州天河瑞盈投资有限公司(公章)

法定代表人或其授权代表(签章):



地址: 广东省广州市天河区珠江东路421号201房0207室

邮政编码: 510623

联系人: 徐况、刘静宜

电话: +852-36660943/36660917

电子邮箱: xukuang@abci.com.hk

开户银行: 中国农业银行股份有限公司广州林和西路支行

账号: 44059101040016087

服务方(代建人): 中海企业发展集团有限公司(公章)

法定代表人或其授权代表(签章):



地址: 广东省深圳市福田区深南中路1093号中信大厦11层

邮政编码: 518000

联系人: 艾明杨

电话: 13820620474

电子邮箱: aimy@cohl.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳罗湖支行

账号: 44201507300051400611

日期: 2022年4月8日

附件4: 项目任命人员名单

项目人员名单

序号	本项目任职	姓名	职称	专业	工作年限	执业或职业资格证明			备注
						证书名称	级别	编号	
1	项目负责人	王更	高级工程师	建筑施工管理	16	执业资格证 注册建造师	一级	20121534091201234 津 1122011201105849	
2	技术负责人	范彪	高级工程师	建筑工程	24	一级建造师	一级	201809034440003585	
3	质量负责人	交阳杰	中级工程师	工民建	31	职称证书		20802C077072	
4	造价负责人	张敬	中级工程师	工程概预算	16	职称证书		B7042011300545	
5	土建工程师	丁浩	中级工程师	土木工程	10	职称证书		(2018) 1206502	
6	机电工程师	杨潇	中级工程师	土木工程	8	职称证书		(2019) 1204626	
7	装修工程师	郝晓强	中级工程师	土木建筑	19	职称证书		B904201531112	
8	设计工程师	刘宝军	高级工程师	城市规划	16	职称证书		B121710231	
9	景观工程师	危婷	中级工程师	风景园林	9	职称证书		170300300628B	
10	报建负责人	陈建	中级工程师	房地产经济	13	职称证书		201600111001201611 1002001014	

注：（1）项目人员名单需与投标文件中报投入人员一览表人员一致，人员必须为代建人法人企业正式员工。

（2）上述人员需提供近三个月缴纳社保的有效证明（若当地政府部门允许企业在疫情期间缓缴社会保险费且投标人未缴纳的，投标人可提供当地政府部门允许缓缴社保的相关文件作为缴纳社保的证明）。

(2)中标通知书

中标通知书

广州公资交(建设)字 [2021] 第 [07711] 号

中海企业发展集团有限公司:

经评标委员会推荐,招标人确定你单位为广州农行大厦项目代建的中标单位,承包内容为招标文件所规定的发包内容,下浮率:4.52%,中标价:人民币(大写)捌佰伍拾柒万零壹佰捌拾玖元叁角贰分(¥857.018932万元,不含可抵扣增值税)。

其中:

项目负责人姓名:王更



法定代表人或其委托代理签章:



法定代表人或其委托代理签章:



2022年3月10日

2022年3月10日



广州公共资源交易中心

TEL: 020-23340000 Fax: 020-23340001
ADD: 广州市海珠区阅江中路 333 号
WWW.GZGTCY.COM



2.2. 截流河（沙井段）、蚝乡路等项目拆迁安置房建设项目

(1) 代建合同

工程编号：_____

合同编号：_____

深圳市宝安区建设工程 代建合同



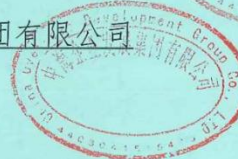


(适用于宝安区政府投资项目)

项目名称：截流河（沙井段）、蚝乡路等项目拆迁安置房建设

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：中海企业发展集团有限公司

日期：2022年01月



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（项目单位，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（项目建设单位，以下简称区工务署）

项目代建人：中海企业发展集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》等有关法律法规和《宝安区政府投资项目管理办法》、《宝安区政府投资项目代建制管理办法》等相关规定，为保证政府投资建设代建项目的顺利实施，充分发挥政府投资效益，严格控制投资概算，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人、代建人三方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

项目名称：截流河（沙井段）、蚝乡路等项目拆迁安置房建设项目

（一）项目总投资

项目投资匡算暂定为 57400.36 万元。本项目投资规模最终以区发改局批复的项目概算为准，资金来源为区政府投资。

（二）建设地点

宝安新桥街道新桥社区新和大道南侧。

（三）建设规模

按项目用地面积 8112 m²，总建筑面积 56754m²，其中：项目暂定用地面积 8112 m²，建设总面积为 56754 m²；最终建设规模以国土规划和自然资源管理部门的批复为准。

（四）建设内容

包括但不限于住宅、社区健康服务中心、公交首末站、商业服务用房、垃圾收集点、地下停车场、设备用房等。

（五）质量标准

达到国家现行建筑工程质量验收规范的合格要求。

（六）质量目标

达到或高于市级优质工程要求。

二、项目服务期要求

项目实行全过程代建，由代建人负责项目的可行性研究、勘察、设计、施工、监理、竣工验收、

移交、产权办理至质量（缺陷）责任期结束、竣工决算审计、资产移交等有关工作的组织、实施和管理，及代建全过程所有报审报批手续。（其中工程概算编制、预算编制由区城市更新和土地整备局负责；变更预算、结算的审核由区建筑工务署负责）。服务时间从代建合同签订生效之日起至合同约定的所有工作内容实施完毕之日止（其中委托方已完成的工作除外）。

（一）项目总工期自代建单位中标通知发出之日起至 2024 年 6 月 24 日前完成项目竣工验收。

其中：前期阶段计划自 2021 年 12 月 5 日至 2022 年 6 月 24 日（暂定）；施工阶段计划自 2022 年 6 月 24 日至 2024 年 6 月 24 日。

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

三、代建项目管理范围和内容

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

代建单位需组建专门的项目管理团队，根据现场进度需要原则上项目常驻管理团队人员不少于 5 人，管理团队人员不少于 12 人。其中：

1、项目负责人必须是具有 8 年以上项目管理经验的建筑相关专业全日制大学本科及以上学历人员且具有工程建设类注册执业资格或高级工程师职称，负责项目的全过程管理，不得兼任其他项目并提供驻场服务。

2、设计管理负责人为建筑相关专业，具备高级工程师职称或国家注册执业资格，具有 10 年设计管理工作经历；造价管理负责人为一级注册造价工程师，具有 5 年造价管理工作经历。

3、主要专业如土木工程、机电安装、装饰装修 给排水、暖通、智能化 等专业负责人按项目进展需要配备齐全，主要专业负责人须具备中级或以上专业技术资格或注册执业资格、具备相关专业工作经验 10 年以上。

4、项目全过程必须配备 1 名资料员，作为项目工程档案资料的直接责任人；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，工程质量负责人和安全生产负责人应具有全日制大学本科及以上学历、取得中级或以上专业技术职称且具有 5 年或以上工程质量、安全管理经验。资料员、工程质量和安全生产负责人不得兼任其他项目并提供驻场服务。

5、代建单位的各专业部门为本项目提供技术支持和把关。在代建合同中应明确实际参与代建项

按宝安区政府相关规定办理。

(3) 代建单位应以批准的项目总概算作为投资控制最高限额，严格执行限额设计，确保工程预算不超过政府主管部门批复的项目概算；严格按照要求组织做好施工图设计、专业工程深化设计、材料设备选型与技术标准的确定，以及施工图审查，保证施工图质量和设计深度；代建单位严格按照计价规定完成施工图预算（招标控制价）复核，承担预算准确性的主体责任，经区城市更新和土地整备局、区建筑工务署确认后，报区建设工程造价管理部门备案。代建单位严格按照合同约定做好投资、质量、工期和安全的管埋，确保投资不超过项目总概算，确保工程质量，按期交付使用。

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

(5) 根据《宝安区政府投资项目代建制管理办法》（深宝规〔2018〕19号）的规定，工程竣工决算超出概算的，超出部分全部由代建人承担，且区建筑工务署将追究代建单位的违约责任，但因政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等非代建单位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

代建合同价暂定：依据项目暂定总投资中建安工程费用、工程建设其他费用和预备费总和，按照《宝安区政府投资项目代建制管理办法》中政府投资项目代建管理费总额控制数费率表计算全过程代建管理费，本项目代建管理费暂定（大写）壹仟肆佰捌拾柒万玖仟元整，（小写）1487.90万元。（计算式为： $(42114.20+3808.49+3673.82) * 3\% = 49596.51 * 3\% = 1487.90$ 万元。）

最终结算价按合同约定计算，且不得超过依据发改局批复的项目总概算，按照《宝安区政府投资项目代建制管理办法》（深宝规〔2018〕19号）中政府投资项目代建管理费总额控制数费率表计算出的全过程代建管理费。

六、合同的订立与生效

本合同订立时间：2022年1月21日。本合同一式拾捌份，具有同等法律效力，三方各执陆份。本合同经三方法定代表人或其授权委托人签字并加盖公章之日起生效。

委托人(项目单位): 深圳市宝安区城市更新和土地整备局(公章)

法定代表人(签字):

或授权委托人(签字):

地址: 深圳市宝安区宝民一路2号

电话:

开户银行:

银行账号:

统一社会信用代码:

合同经办人(签字): 李过

委托人(项目建设单位): 深圳市宝安区建筑工务署(公章)

法定代表人(签字):

或授权委托人(签字): 张有为

地址: 深圳市宝安区广场大厦三楼

电话: 0755-27781013

开户银行: 招商银行宝安支行

银行账号: 755914692910808

统一社会信用代码: 124403064557544666

合同经办人(签字): 张亚文

盖章经办人(签字): 喻华凯

代建人: 中海企业发展集团有限公司

法定代表人(签字):

或授权委托人(签字): 潘智超

地址: 深圳市福田区深南中路1098号中信大厦1106室

电话: 0755-83826019

开户名称: 中建宏达建筑有限公司

开户银行: 中国银行深圳中建大厦支行

银行账号: 770573394951

统一社会信用代码: 91110000101732075E

(2) 项目负责人证明文件

深圳市宝安区建筑工务署 会议纪要

深宝工务办公会纪〔2023〕19号

署长办公会议纪要

(之一)

2023年7月4日下午,文靖署长在3楼第二会议室主持召开了2023年第19次署长办公会议,纪要如下:

一、会议套开2023年6月安全生产与文明施工月度形势分析会,并听取了技术部关于我署在建工地安全生产汇报。(会议纪要另发)

二、会议审议并原则通过了办公室《关于提请署长办公会议审议<宝安区建筑工务署涉密人员脱密期管理制度(送审稿)>的请示》。会议议定,原则同意《宝安区建筑工务署涉密人员脱密期管理制度(送审稿)》的主要内容。请办公室按程序提请署党组会议审定。

三、会议审定并原则通过了技术部《关于提请署长办公会议审定优化调整建设工程承包商履约评价工作指引的请示》。会议指出,

五、会议审定并原则通过了建筑工程四部《关于提请署长办公会议审定截流河（沙井段）、蚝香路等项目拆迁安置房建设项目代建单位更换管理人员的请示》。会议指出，自项目开工以来，原项目经理和安全负责人

近造成较大影响。会议议定，原则同意将项目经理傅强更换为王更，将安全负责人刘云美更换为刘畅，并按合同相关条款要求代建单位支付违约金 15 万元。

请建筑工程四部按程序开展下一步工作。

六、会议审定并原则通过了建筑工程五部《关于提请署长办公会议审定深圳“互联网+”未来科技城经二路（纬一路-纬六路）新建工程（一期）更换项目经理的请示》。会议指出，原投标派驻项目经理履职不到位，导致现场质量、安全管理松散，我署有权根据合同约定要求施工单位更换项目经理。会议议定，原则同意更换樊玉冰为项目经理，并根据合同约定要求施工单位支付违约金 50 万元，同时给予施工单位 2023 年第二季度履约评价不合格。

请建筑工程五部按程序开展下一步工作。

七、会议审议并通过了建筑工程五部《关于提请署长办公会议 107 国道宝安段市政化改造工程（先行实施段）工程检测单位委托事宜的请示》。会议指出，据《市住建局关于政府国有房屋安全和工程质量检测鉴定委托有关问题的批复》（深建市场[2022]8 号）文件，凡深圳市房屋安全和工程质量检测鉴定中心具有资质开展的工程质量检测、检验、监测、鉴定及其他业务，政府和国有企业投资项目的相关单位可以不经招标投标而直接委托该中心完成。结合

主 持：文 靖

出 席：陈晓华 车勇成 曾伟波

列席第一至五议题：冯 强

全程列席：周薇薇 童立里 黄 卉 李秀国

廖彩萍 岑广明 卢晓阳 邓青山

姚 蓝 张燕文 成 琦 梁旭辉

周华东 赖 皓 安士龙 刘柏湖

肖逸昀

公开文式：不公开

抄 送：锦锦同志，区委组织部，宝安区纪委监委派驻第三纪检监察组。

深圳市宝安区建筑工务署办公室

2023年7月18日印发

(印4份)

(3) 竣工验收报告


中华人民共和国

**建设项目
用地预审与选址意见书**


用字第 440306202100054 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。

核发机关 深圳市规划和自然资源局
宝安管理局
日期 2021年09月24日



基 本 情 况	项目名称	区政府投资项目拆迁安置房建设工程（一期）
	项目代码	2018-440306-92-01-702307
	建设单位名称	深圳市宝安区城市更新和土地整备局
	项目建设依据	《关于下辖区镇府部署项目拆迁补偿安置建设工程（二期）项目2018年政府投资项目计划的通知》（宝发改投投〔2018〕205号）
	项目拟选位置	宝安区新桥街道
	拟用地面积 (含各地类明细)	项目拟用地总面积8112.25平方米，其中建设用地8112.25平方米，不占用基本农田。
拟建设规模	根据《关于土地整备有关工作专题会议纪要》《深圳市宝安区专纪〔2020〕23号》《沙井中心地区北片》法定图则40-10地块面积8112.25平方米，用于建设安置房，容积率4.5	
附图及附件名称 建设项目规划选址范围图及坐标、建设项目用地预审选址要求		





遵守事项

- 一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定凭据。
- 二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 三、本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定，与本书具有同等法律效力，附图指项目规划选址范围图，附件指建设用地要求。
- 四、本书自核发有效期三年，如对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 17A-202200791

深地名许字 BA202310002 号

用地单位	深圳市宝安区城市更新和土地整备局		
批准名称	新城雅居	汉语拼音	XINCHENGYA JU
建筑性质	二类居住用地	用地面积	8112.25 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	宝安区新桥街道新锐路南面新和大道西面	土地合同或房地产证	
宗地代码		宗地号或用地方案号或选址意见书编号	用字第 440306202100054 号
命名含义	“新”寓意着给村民一个新家,“城”寓意着为村民提供了完善的城市配套,同时寓意着城市欣欣向荣的发展方向,“雅居”寓意着回迁不仅是房子的补偿,更是雅致的生活环境和生活方式的升级,意味着政府为回迁的村民提供一个城市配套功能完善的雅致生活新家,故名。		
批 复 意 见	<p>一、经审核,同意地块编号为 用字第 440306202100054 号 的土地上的建筑物命名为“新城雅居”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中,如果已经使用除“新城雅居”以外的名称,请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“新城雅居”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名,不得擅自更名或使用简化等形式的名称,否则将按有关规定处理。</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>		
注:使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。			

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 新城雅居

验收日期： 2025年 1 月 10 日

建设单位（盖章）： 深圳市宝安区建筑工务署
中建宏达建筑有限公司（代建）



一、工程概况

项目编号	2018-440306-92-01-702307	项目代码	/
项目名称	新城雅居	项目曾用名	截流河（沙井段）、蚝乡路等项目拆迁安置房建设项目
工程地点	深圳市宝安区新桥街道新桥社区新和大道南侧		
建筑面积	56754 m ²	工程造价	23144.063280 万元
结构类型	剪力墙结构	层数	地下 3 层/地上 2 栋 33 层
立项批准文号	宝发改政投[2018] 205 号	宗地号	A320-0640
用地规划许可证号	地字第 440306202300153 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 BA-2023-0008 号
施工许可证号	2023-1472	监理许可证号	/
开工日期	2023 年 2 月 17 日	验收日期	2025 年 1 月 10 日
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心	监督编号	XYJG2023019
建设单位	深圳市宝安区建筑工务署/中建宏达建筑有限公司（代建）		
勘察单位	深圳市长勘察设计院有限公司		
设计单位	深圳市联合创艺建筑设计有限公司		
总包单位	中冶华南建设工程有限公司		
承建单位（土建）	中冶华南建设工程有限公司		
承建单位（设备安装）	中冶华南建设工程有限公司		
承建单位（装修）	中冶华南建设工程有限公司		
监理单位	深圳市邦迪工程顾问有限公司		
施工图审查单位	/		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	赖皓、蔡哲伟、王更
副组长	黄腾达、徐建华、杨潇、刘鹏若、罗逊、康巨人、丁大伟
组员	李宏银、李青松、杨珍浩、王理军、袁尚、林孝民、吴志颖

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王国州	仇骏家、化君晖、李冰瑶、黄理坤、蒋剑锋
建设设备安装工程	张波	关永亮、张小霖、肖大核、楚文佳、刘宇豪
工程质控资料	林厚典	杨友生、陈明俊、李石娟

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：新城雅居（不含桩基）1栋

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑屋面	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 21 项，其中： 经审查符合要求 21 项 经核实符合要求 21 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：新城雅居（不含桩基）2栋

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 21 项，其中： 经审查符合要求 21 项 经核实符合要求 21 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
燃气	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	赖皓	深圳市宝安区建筑工务署	部长		赖皓
2	蔡哲伟	深圳市宝安区建筑工务署	项目主任		蔡哲伟
3	黄腾达	深圳市宝安区建筑工务署	项目副主任		黄腾达
4	张波	深圳市宝安区建筑工务署	土建工程师		张波
5	王国州	深圳市宝安区建筑工务署	土建工程师		王国州
6	徐建华	深圳市宝安区建筑工务署	土建工程师		徐建华
7	化君晖	深圳市宝安区建筑工务署	土建工程师		化君晖
8	张小霖	深圳市宝安区建筑工务署	土建工程师		张小霖
9	罗维加	深圳市宝安区建筑工务署	土建工程师		罗维加
10	王更	中建宏达建筑有限公司(代建)	项目负责人		王更
11	杨潇	中建宏达建筑有限公司(代建)	土建工程师		杨潇
12	仇骏家	中建宏达建筑有限公司(代建)	土建工程师		仇骏家
13	关永亮	中建宏达建筑有限公司(代建)	机电工程师		关永亮
14	李石娟	中建宏达建筑有限公司(代建)	资料员		李石娟
15	康巨人	深圳市长勘勘察设计有限公司	项目负责人		康巨人
16	丁大伟	深圳市联合创艺建筑设计有限公司	项目负责人		丁大伟
17	刘鹏若	深圳市邦迪工程顾问有限公司	总监理工程师		刘鹏若
18	林孝民	深圳市邦迪工程顾问有限公司	土建专业监理工程师		林孝民
19	李冰瑶	深圳市邦迪工程顾问有限公司	土建专业监理工程师		李冰瑶

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
20	肖大核	深圳市邦迪工程顾问有限公司	机电专业监理工程师		肖大核
21	杨友生	深圳市邦迪工程顾问有限公司	监理资料员		杨友生
22	罗逊	中冶华南建设工程有限公司	项目经理		罗逊
23	吴志颖	中冶华南建设工程有限公司	项目技术负责人		吴志颖
24	李宏银	中冶华南建设工程有限公司	技术部长		李宏银
25	林厚典	中冶华南建设工程有限公司	资料主管		林厚典
26	蒋剑锋	中冶华南建设工程有限公司	安全部长		蒋剑锋
27	杨珍浩	中冶华南建设工程有限公司	安全员		杨珍浩
28	王理军	中冶华南建设工程有限公司	施工员		王理军
29	袁尚	中冶华南建设工程有限公司	施工员		袁尚
30	黄理坤	中冶华南建设工程有限公司	技术员		黄理坤
31	李青松	中冶华南建设工程有限公司	施工员		李青松
32	陈明俊	中冶华南建设工程有限公司	送检员		陈明俊
33					
34					
35					
36					
37					
38					

五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程 文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	√
	监理文件	真实、完整、齐全	√	√
	施工文件	真实、完整、齐全	√	√
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	√
声像文件		已形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		已形成		

- 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。

六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	合格
2	特种设备	合格
3	水土保持设施	合格
4	防雷装置	合格
5	环境保护设施	合格
6	海绵设施	合格
7	通信工程配套	合格
8	节水、排水设施	合格
9	有线电视网络设施	合格
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	合格
12	住宅光纤到户	合格
13	住宅信报箱	合格
14	绿色建筑	合格
15	新能源汽车充电设施	合格
16	城建档案	该项目工程档案资料齐全完整有效，竣工图与实物相符，档案质量核查合格，同意验收
17	燃气工程	合格
18	其它专项	/

七、工程验收结论及备注

本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：丁大伟
注册号：4401435-028
有效期：至2025年12月

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名：康巨人
注册号：4405554-AY005
有效期：至2025年06月

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为2025年1月10日)。 建设单位(公章)：  单位(项目)负责人：王甲  2025年1月10日	
	监理单位(公章)：  总监理工程师：刘福岩  2025年1月10日	设计单位(公章)：  单位(项目)负责人：  2025年1月10日
	施工单位(公章)：  单位(项目)负责人：  2025年1月10日	勘察单位(公章)：  单位(项目)负责人：  2025年1月10日

三、项目团队人员配置情况

1. 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	王更	高级工程师	建筑施工 工程管理			S047167	20年
2	项目设计与结 构专业负责人	王俊英	/	/	/	/	/	15年
3	成本管理负责 人	牟如宝	/	/	一级造 价师	土木建筑	建 [造]1123 1470016 72	21年
4	合同与采购负 责人	刘云美	工程师/预 算员	土木工 程	/	/	1470734	21年
5	报建管理负责 人	朱晓璐	高级工程 师	土木工 程	/	/	2018109 758	18年
6	工程管理负责 人（质量、进 度、安全管控）	郭荣涛	高级工程 师	建筑工 程	/	/	2008-08 -010021 9	20年
7	机电设备专业 负责人	刘飞	高级工程 师	建筑工 程	/	/	(2023) 1128004 6	25年
8	安全管理负责 人	何岩	工程师	安全工 程	/	/	(2022) 1208065 3	10年
9	营销咨询服务 负责人	周家萱	/	/	/	/	/	12年
10	客户服务与保修	张野	/	/	/	/	/	10年

	专员							
11	行政综合/档案 专员	李国栋	/	/	/	/	/	14年
12	驻场辅助/综合 专员	任锴	高级工程师	土木工程	/	/	(2023) 11280068	16年

2. 项目负责人：王更

(1) 毕业证、职称证、执业资格证



(2) 社保证明



社会保险登记号: 91110228MA01TFQ7X0

校验码: zk6bbe

统一社会信用代码(组织机构代码): 91110228MA01TFQ7X0

查询流水号: 11010720260519103648

单位名称: 中海建设管理(天津)有限公司北京分公司 查询日期: 2026年01月至2026年04月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	王更	120225198210153577	养老保险	2026年01月	2026年04月	4
			失业保险	2026年01月	2026年04月	4
			工伤保险	2026年01月	2026年04月	4
			医疗保险	2026年01月	2026年04月	4
			生育保险	2026年01月	2026年04月	4

备注:

1. 如需鉴定真伪, 请30日内通过登录 <http://fuwu.rsj.beijing.gov.cn/bjdkhy/ggfw/>, 进入“社保权益单校验”, 录入校验码和查询流水号进行甄别, 黑色与红色印章效力相同。
2. 为保证信息安全, 请妥善保管个人权益记录。
3. 养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构, 医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市石景山区社会保险事业管理中心

日期: 2026年05月19日

3. 项目设计与结构专业负责人：王俊英

(1) 毕业证、职称证、执业资格证



(2) 社保证明



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

社会保险登记号:91110228MA01TFQ7X0

校验码: 0sdd19

统一社会信用代码(组织机构代码):91110228MA01TFQ7X0

查询流水号: 11010720260514093422

单位名称:中海建设管理(天津)有限公司北京分公司
查询日期: 2026年01月至2026年04月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	王俊英	130633198604275474	养老保险	2026年01月	2026年03月	3
			失业保险	2026年01月	2026年03月	3
			工伤保险	2026年01月	2026年03月	3
			医疗保险	2026年01月	2026年03月	3
			生育保险	2026年01月	2026年03月	3

备注:

1.如需鉴定真伪,请30日内通过登录 <http://fms.rsj.beijing.gov.cn/bjddy/gfw/>,进入“社保权益单校验”,录入校验码和查询流水号进行甄别,黑色与红色印章效力相同。

2.为保证信息安全,请妥善保管个人权益记录。

3.养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构,医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市石景山区社会保险事业管理中心

日期: 2026年05月14日

4. 成本管理负责人：牟如宝

(1) 毕业证、职称证、执业资格证



(2) 社保证明

天津市社会保险参保证明（单位职工）

单位名称： 中海建设管理（天津）有限公司 校验码： WMA0729UF220260514115342
组织机构代码： MA0729UF2 查询日期： 202602至202604

序号	姓名	社会保障号码	险种	参保情况		本单位实际缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	牟如宝	12011319831004481X	基本养老保险	202602	202604	3
			失业保险	202602	202604	3
			工伤保险	202602	202604	3

备注： 1.如需鉴定真伪，请在打印后3个月内登录<http://hrss.tj.gov.cn>，进入“证明验证真伪”，录入校验码进行甄别。

2.为保证信息安全，请妥善保管缴费证明。

打印日期：2026年05月14日

5. 合同与采购负责人：刘云美

(1) 毕业证、职称证、执业资格证





(2) 社保证明

天津市社会保险参保证明（单位职工）

单位名称： 中海建设管理（天津）有限公司 校验码： WMA0729UF220260514115523
 组织机构代码： MA0729UF2 查询日期： 202602至202604

序号	姓名	社会保障号码	险种	参保情况		本单位实际缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	刘云美	110223198311126362	基本养老保险	202602	202604	3
			失业保险	202602	202604	3
			工伤保险	202602	202604	3

备注： 1.如需鉴定真伪，请在打印后3个月内登录<http://hrss.tj.gov.cn>，进入“证明验证真伪”，录入校验码进行甄别。
 2.为保证信息安全,请妥善保管缴费证明。

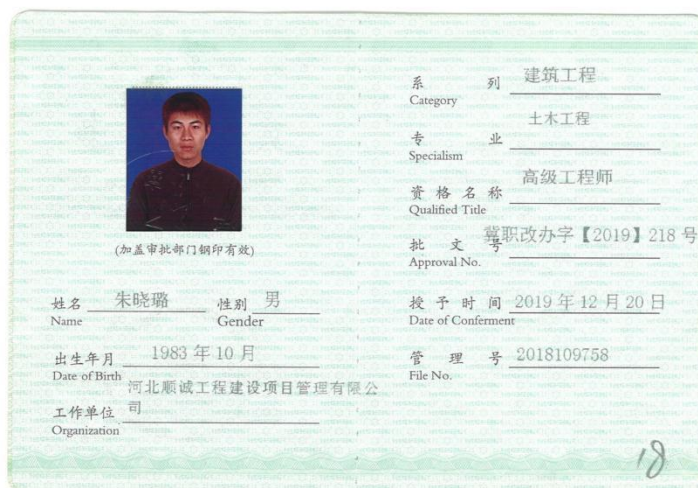
打印日期:2026年05月14日

6. 报建管理负责人：朱晓璐

(1) 毕业证、职称证、执业资格证



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



(2) 社保证明

天津市社会保险参保证明（单位职工）

单位名称： 中海建设管理（天津）有限公司 校验码： WMA0729UF220260514115551
组织机构代码： MA0729UF2 查询日期： 202602至202604

序号	姓名	社会保障号码	险种	参保情况		本单位实际缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	朱晓璐	371325198310250051	基本养老保险	202602	202604	3
			失业保险	202602	202604	3
			工伤保险	202602	202604	3

备注：1.如需鉴定真伪，请在打印后3个月内登录<http://hrss.tj.gov.cn>，进入“证明验证真伪”，录入校验码进行甄别。

2.为保证信息安全，请妥善保管缴费证明。

打印日期：2026年05月14日

7. 工程管理负责人：郭荣涛

(1) 毕业证、职称证、执业资格证



姓名 郭荣涛
性别 男
出生年月 1973.11
工作单位 德州市通源房地产开发有限公司
现从事专业 建筑工程
原专业技术职务(职称) 高级工程师
现评审资格编号: 2008-08-0100219



评审时间: 2008 5 24
年 月 日

发证单位(章)



发证时间: 2008年6月17日

本证书表明持证人具备担任相应高级专业技术职务的任职资格。其任职资格的确定时间从高级评审委员会评审通过之日算起。

(2) 社保证明



社会保险登记号: 91110228MA01TFQ7X0

校验码: w4by6n

统一社会信用代码(组织机构代码): 91110228MA01TFQ7X0

查询流水号: 11010720260519103718

单位名称: 中海建设管理(天津)有限公司北京分公司

查询日期: 2026年01月至2026年04月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	郭荣涛	372421197311195177	养老保险	2026年01月	2026年04月	4
			失业保险	2026年01月	2026年04月	4
			工伤保险	2026年01月	2026年04月	4
			医疗保险	2026年01月	2026年04月	4
			生育保险	2026年01月	2026年04月	4

备注:

1. 如需鉴定真伪, 请30日内通过登录 <http://fuwu.rsj.beijing.gov.cn/bjdkhy/ggfw/>, 进入“社保权益单校验”, 录入校验码和查询流水号进行甄别, 黑色与红色印章效力相同。
2. 为保证信息安全, 请妥善保管个人权益记录。
3. 养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构, 医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

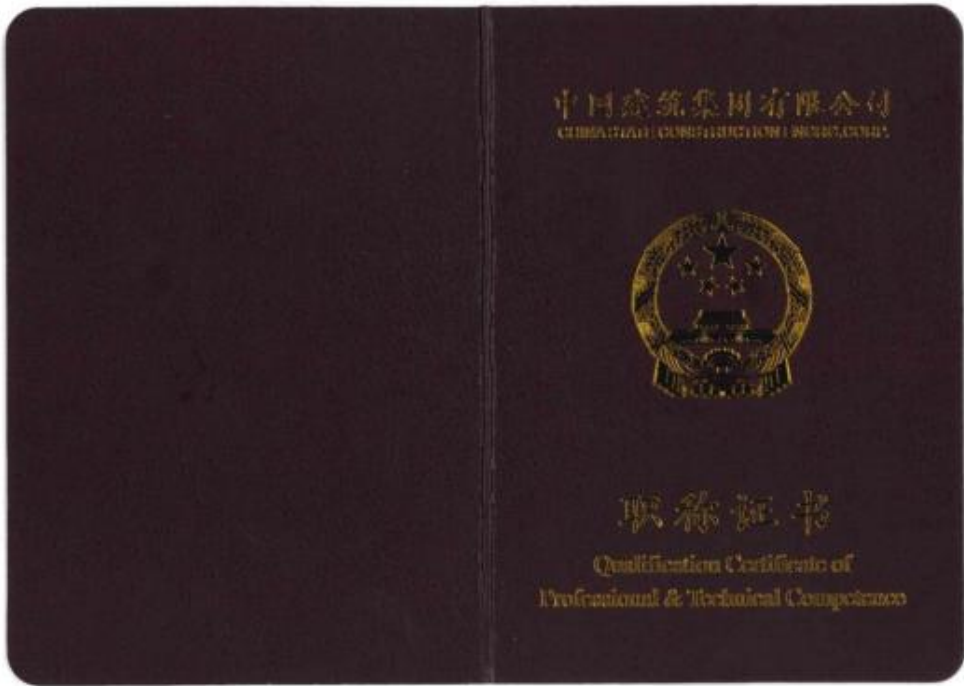
北京市石景山区社会保险事业管理中心

日期: 2026年05月19日

8. 机电设备专业负责人：刘飞

(1) 毕业证、职称证、执业资格证





姓名 Name	刘飞	
性别 Sex	男	
出生日期 Date of Birth	1978年11月	
专业 Specialty	建筑工程	
职称 Professional Title	高级工程师	
证书编号 Certificate No.	(2023)11280046	

职称评审委员会(章)
Appraising and Approval Committee for
Professional & Technical Competence

发证单位:
Issued by

2024年06月21日

(2) 社保证明

天津市社会保险参保证明（单位职工）

单位名称： 中海建设管理（天津）有限公司 校验码： WMA0729UF220260514115417
组织机构代码： MA0729UF2 查询日期： 202602至202604

序号	姓名	社会保障号码	险种	参保情况		本单位实际缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	刘飞	210103197811131836	基本养老保险	202602	202604	3
			失业保险	202602	202604	3
			工伤保险	202602	202604	3

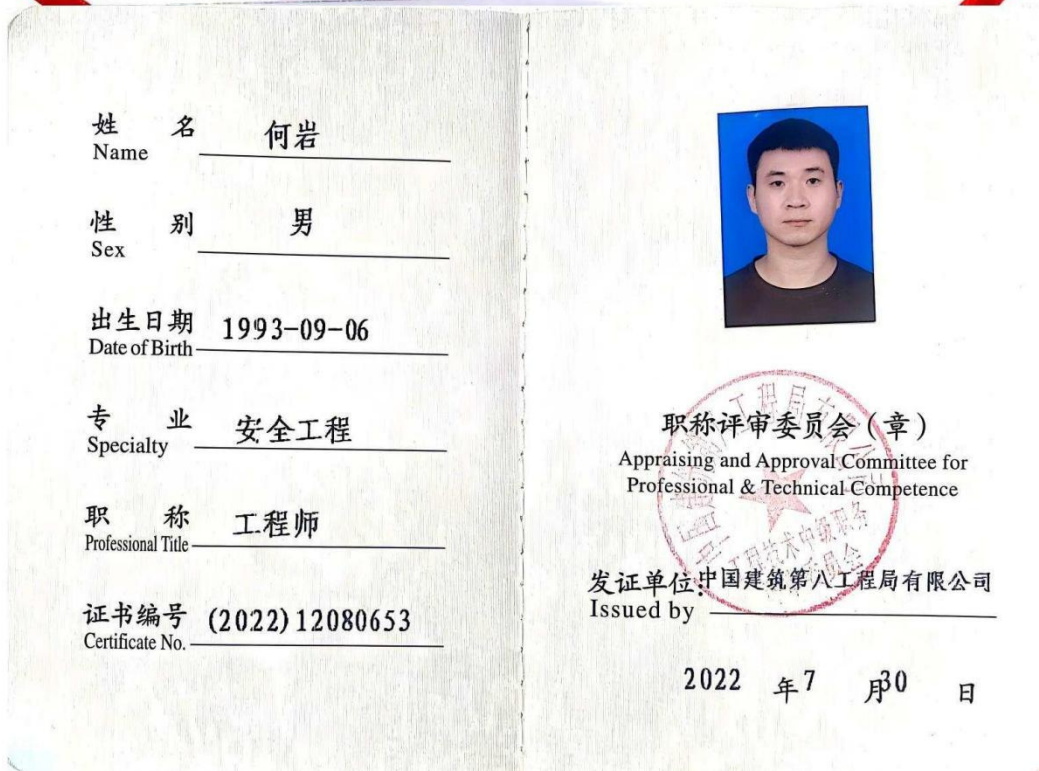
备注： 1.如需鉴定真伪，请在打印后3个月内登录<http://hrss.tj.gov.cn>，进入“证明验证真伪”，录入校验码进行甄别。

2.为保证信息安全，请妥善保管缴费证明。

打印日期：2026年05月14日

9. 安全管理负责人：何岩

(1) 毕业证、职称证、执业资格证



(2) 社保证明

天津市社会保险参保证明（单位职工）

单位名称： 中海建设管理（天津）有限公司 校验码： WMA0729UF220260514115440
组织机构代码： MA0729UF2 查询日期： 202602至202604

序号	姓名	社会保障号码	险种	参保情况		本单位实际缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	何岩	130423199309062813	基本养老保险	202602	202604	3
			失业保险	202602	202604	3
			工伤保险	202602	202604	3

备注： 1.如需鉴定真伪，请在打印后3个月内登录<http://hrss.tj.gov.cn>，进入“证明验证真伪”，录入校验码进行甄别。

2.为保证信息安全，请妥善保管缴费证明。

打印日期：2026年05月14日

10. 营销咨询服务负责人：周家萱

(1) 毕业证、职称证、执业资格证



(2) 社保证明

天津市社会保险参保证明 (单位职工)

单位名称: 中海建设管理(天津)有限公司 校验码: WMA0729UF220260514115505
组织机构代码: MA0729UF2 查询日期: 202602至202604

序号	姓名	社会保障号码	险种	参保情况		本单位实际缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	周家萱	211481199201115818	基本养老保险	202602	202604	3
			失业保险	202602	202604	3
			工伤保险	202602	202604	3

备注: 1.如需鉴定真伪,请在打印后3个月内登录<http://hrss.tj.gov.cn>,进入“证明验证真伪”,录入校验码进行甄别。

2.为保证信息安全,请妥善保管缴费证明。

打印日期:2026年05月14日

11. 客户服务与保修专员：张野

(1) 毕业证、职称证、执业资格证



(2) 社保证明

天津市社会保险参保证明（单位职工）

单位名称： 中海建设管理（天津）有限公司 校验码： WMA0729UF220260514115610
组织机构代码： MA0729UF2 查询日期： 202602至202604

序号	姓名	社会保障号码	险种	参保情况		本单位实际缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	张野	220322199312163834	基本养老保险	202602	202604	3
			失业保险	202602	202604	3
			工伤保险	202602	202604	3

备注：1.如需鉴定真伪，请在打印后3个月内登录<http://hrss.tj.gov.cn>，进入“证明验证真伪”，录入校验码进行甄别。
2.为保证信息安全，请妥善保管缴费证明。

打印日期:2026年05月14日

12. 行政综合/档案专员：李国栋

(1) 毕业证、职称证、执业资格证



(2) 社保证明



社会保险登记号: 91110228MA01TFQ7X0

校验码: dt8p68

统一社会信用代码(组织机构代码): 91110228MA01TFQ7X0

查询流水号: 11010720260519103827

单位名称: 中海建设管理(天津)有限公司北京分公司 查询日期: 2026年01月至2026年04月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	李国栋	640522199006161012	养老保险	2026年01月	2026年04月	4
			失业保险	2026年01月	2026年04月	4
			工伤保险	2026年01月	2026年04月	4
			医疗保险	2026年01月	2026年04月	4
			生育保险	2026年01月	2026年04月	4

备注:

1. 如需鉴定真伪, 请30日内通过登录 <http://fuwu.rsj.beijing.gov.cn/bjdkhy/ggfw/>, 进入“社保权益单校验”, 录入校验码和查询流水号进行甄别, 黑色与红色印章效力相同。
2. 为保证信息安全, 请妥善保管个人权益记录。
3. 养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构, 医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

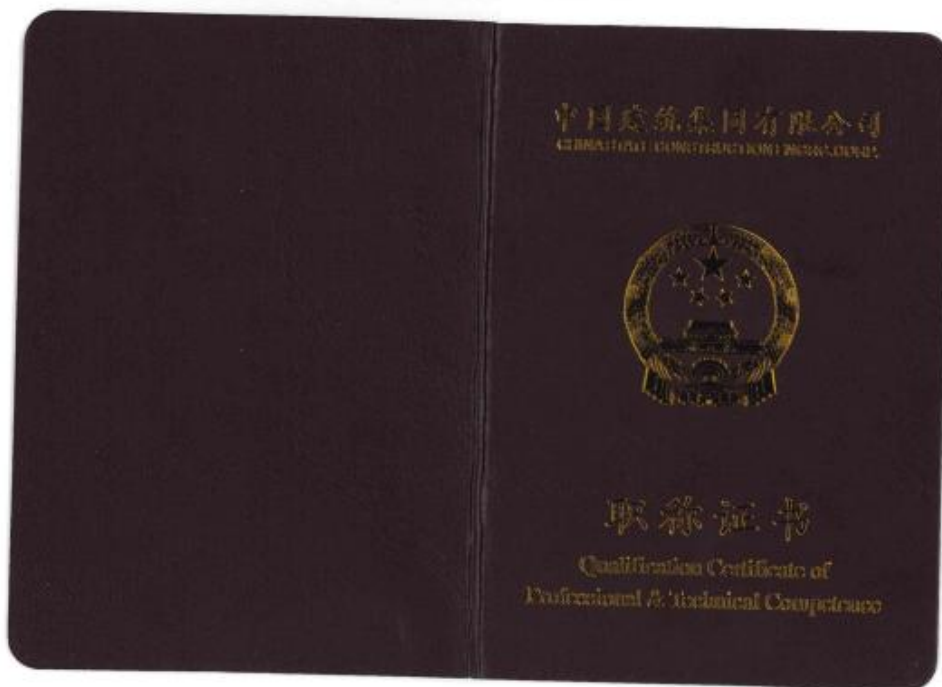
北京市石景山区社会保险事业管理中心

日期: 2026年05月19日

13. 驻场辅助/综合专员：任锴

(1) 毕业证、职称证、执业资格证





姓名 Name	任锴	
性别 Sex	男	
出生日期 Date of Birth	1988年02月	
专业 Specialty	土木工程	
职称 Professional Title	高级工程师	
证书编号 Certificate No.	(2023)11280068	
		职称评审委员会(章) Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence
		发证单位: Issued by
		2024年06月21日

(2) 社保证明



社会保险登记号: 91110228MA01TFQ7X0

校验码: tsq38c

统一社会信用代码(组织机构代码): 91110228MA01TFQ7X0

查询流水号: 11010720260519103626

单位名称: 中海建设管理(天津)有限公司北京分公司 查询日期: 2026年01月至2026年04月

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
1	任错	130627198802034658	养老保险	2026年01月	2026年04月	4
			失业保险	2026年01月	2026年04月	4
			工伤保险	2026年01月	2026年04月	4
			医疗保险	2026年01月	2026年04月	4
			生育保险	2026年01月	2026年04月	4

备注:

- 如需鉴定真伪,请30日内通过登录 <http://fumu.rsj.beijing.gov.cn/bjdkhy/ggfw/>, 进入“社保权益单校验”, 录入校验码和查询流水号进行甄别, 黑色与红色印章效力相同。
- 为保证信息安全, 请妥善保管个人权益记录。
- 养老、工伤、失业保险相关数据来源于社保经办机构, 医疗、生育保险相关数据来源于医保经办机构。

北京市石景山区社会保险事业管理中心

日期: 2026年05月19日

四、 投标人企业所有制情况申报表

投标人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	中海建设管理（天津）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	中海企业发展集团有限公司	出资比（ 100 ）%
非控股股东/投资人	/	出资比（ / ）%
管理关系单位名称	管理关系单位名称	无
	被管理关系单位名称	无
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：中海建设管理（天津）有限公司（加盖公章）
法定代表人或其委托代理人：郭印（签字或加盖私章）

2026年5月25日



1. 股权证明材料

投标人中海建设管理(天津)有限公司是中海企业发展集团有限公司的全资子公司，中海企业发展集团有限公司持有 100%股份。

投标人与其所属集团公司关系的证明材料



国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

1201021064666

中海建设管理(天津)有限公司 存续(在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91120118MA0729UF2F
注册号:
法定代表人: 郭霖
登记机关: 中国(天津)自由贸易试验区市场监督管理局
成立日期: 2020年06月12日

年度报告
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 公示信息

■ 营业执照信息

- 统一社会信用代码: 91120118MA0729UF2F
- 企业名称: 中海建设管理(天津)有限公司
- 注册号:
- 法定代表人: 郭霖
- 类型: 有限责任公司(外商投资企业法人独资)
- 成立日期: 2020年06月12日
- 注册资本: 30000.000000万人民币
- 核准日期: 2025年11月13日
- 登记机关: 中国(天津)自由贸易试验区市场监督管理局
- 登记状态: 存续(在营、开业、在册)
- 住所: 天津自贸试验区(东疆保税港区)兰州道565号(海滨物流园2号地块)6号库107办公室
- 经营范围: 一般项目: 工程管理服务; 建筑材料销售; 劳务服务(不含劳务派遣); 市政设施管理; 招投标代理服务; 信息技术咨询服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 咨询策划服务; 工程造价咨询业务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目: 住宅室内装饰装修; 房地产开发经营; 建设工程设计; 建设工程监理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)(不得从事《外商投资准入负面清单》中禁止外商投资的领域)
- 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场所核查事项的通知》要求,国家企业信用信息公示系统将营业场所核查公示内容作相应调整,详见https://www.samr.gov.cn/zw/zfbxgkj/fdzqknr/djzcj/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

■ 营业期限信息

- 营业期限自: 2020年06月12日
- 营业期限至: 2050年06月11日

■ 股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	中海企业发展集团有限公司	外商投资企业	企业法人营业执照(外资)	914403006168329255	