

标段编号：2406-440309-04-05-245337002001

深圳市建设工程其他招标投标 文件

标段名称：龙华区龙华大道防洪排涝工程（代建）

投标文件内容：资格审查文件

投标人：深圳市天健地产集团有限公司

日期：2025年04月30日

1、企业营业执照（扫描件）；



深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市天健地产集团有限公司的基本信息

统一社会信用代码：	9144030019219788X3
注册号：	440301102969482
商事主体名称：	深圳市天健地产集团有限公司
住所：	深圳市南山区沙河街道高发社区深云西二路天健科技大厦B座塔楼12层
法定代表人：	揭选松
认缴注册资本（万元）：	60000
经济性质：	有限责任公司（法人独资）
成立日期：	1988-06-15
营业期限：	永续经营
核准日期：	2024-01-09
年报情况：	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示
主体状态：	开业（存续）
分支机构：	
备注：	

打印时间：2025年04月28日 15:13:49

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

2、投标人近 5 年（从本次招标公告发布之日起倒算，以合同签订时间或中标通知书打印时间为准）具备一项同类工程代建或建设管理业绩（同类工程代建或建设管理业绩是指市政类工程（不含水处理厂及设施）的代建业绩或全过程工程咨询业绩（含项目管理）或项目管理业绩）。证明材料：①中标通知书（若有）；②合同关键页，应体现项目名称、项目概况或建设内容、项目代建或全过程工程咨询（含项目管理）或项目管理工作内容、代建费（或项目管理费）合同额、项目总投资、合同签订时间、签字盖章页、建设单位等，若合同或中标通知书无法体现上述内容，可提供加盖公章的业主证明或政府批复文件作为佐证材料（投标人自行开具证明无效）；

中标通知书

标段编号：44030720220159001001

标段名称：布心山森林消防通道建设项目等2个项目代建打包
招标

建设单位：深圳市龙岗区建筑工务署

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市天健地产集团有限公司

中标价：592.200000万元

中标工期：390

项目经理(总监)：

本工程于 2022-11-02 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团龙岗分公司)进行招标， 2022-12-19 已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2023-01-04

查验码：5627424479625343

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

副本

建设工程市场化代建合同



工程名称：布心山森林消防通道建设项目合同

工程地点：深圳市龙岗区

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

受托人：深圳市天健地产集团有限公司

2022 年 7 月

第一部分 合同协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

受托人：深圳市天健地产集团有限公司

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

一、项目概况

项目名称：布心山森林消防通道建设项目

项目地点：深圳市龙岗区

项目总投资：约 1.8 亿

项目规模及特征：布心山森林消防通道建设项目，项目拟在布心山片区建设森林消防通道，同时兼顾绿道休闲功能，将与加州花园、求水山公园、樟树布公园及罗湖淘金山相互联通，打造高品质生态休闲空间，项目总长度约 12 公里，总投资约 1.8 亿元

资金来源：政府投资

二、项目代建工作范围及内容：

根据委托人提出的代建项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全文明等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交给建设单位使用前除设计招标外的全部工程建设管理工作，主要包括：1. 协助本项目策划、决策阶段、前期准备阶段等设计管理工作；2. 项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段等建设管理工作；3. 相关税费缴纳及委托人要求承办的其他工作。建设工程中必须办理的相关手续、设计、施工、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作以及双方约定的其它工作内容，代建

范围最终以委托人确认为准。

三、合同工期

服务期限自签订合同之日起，施工总工期暂定 390 个日历天，其中施工工期 360 个日历天，办理项目移交工作事宜 30 个日历天，具体开工日期以发包人通知或下发的开工令日期为准。

四、代建管理目标

项目工期管理目标：本次招标工程项目自代建合同生效之日起至代建范围内的质量缺陷责任期结束且项目决算完成，由受托人承担全部工程建设管理工作。

受托人应按总工期要求制定各阶段进度目标计划，科学合理利用管理手段保证代建项目按总工期要求保质保量完成建设，力争合理缩短建设工期。

项目合同和招投标管理目标：本项目所涉及的所有合同和需要招投标工作必须符合国家、广东省、深圳市和龙岗区有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。受托人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位，并在合同签订 21 天内向委托人提交代建项目招标计划书（包括拟招标的专业工程、标段划分、招标时间、委托方式等）。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及深圳市相关规定允许自行选择专业工作单位外，受托人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择专业工作单位，并接受委托人监督，期间一切招标成果文件须报委托人审核并备案。受托人应接受委托人定标委员会库中的专家参与组建定标委员会，保证在述标及定标环节中，委托人定标委员会成员占评标委员会总成员数的 2/3 及以上。

项目建设安全管理目标：（1）受托人应全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，避免发生安全生产事故。

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

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

（4）委托人对代建项目实行安全文明检查制度，对现场未认真落实安全文明措施、

防疫防控措施的行为视为受托人违约，受托人应承担违约责任，且受托人必须督促整改，并将整改结果报告委托人。

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

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

项目投资管理目标：项目建设应当坚持概算控制预算、预算控制决算的原则。

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

项目环保管理目标：受托人应确保施工过程中产生的气体排放物、粉尘、噪声、地面排水及排污等，符合法律规定。不污染环境，尽量减少施工扰民、噪音污染等。

五、代建管理费

合同价暂定为人民币（大写）：叁佰柒拾捌万元整（RMB: 378 万元）。代建管理费分基本酬金（占85%）、履约考核金（占15%）两部分。其中基本酬金 RMB: 321.3 万元，履约考核金 RMB: 56.7 万元。

(2) 投标报价净下浮率为 / %

六、各方承诺

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

担代建任务，并履行本合同所约定的全部义务。

3. 受托人向委托人承诺，受托人应该主动办理合同结算，受托人按照合同及委托人的有关要求编报结算，提交结算有关资料（包括但不限于成果文件、结算报价以及其他结算资料）并配合委托人完成结算审核及评审（审计）。若受托人不在规定时间报送结算，委托人可对受托人发催报书面通知，在通知规定期限内仍不报送结算的，或不配合委托人完成结算审核及评审（审计）的，委托人有权按已有资料或按已付款项办理结算及结算评审（审计），并对受托人进行履约处理及记录受托人不良行为。
4. 因受托人原因导致本合同工作不符合政府内部审计、巡查、评审等工作要求、对委托人造成影响、经济损失的，受托人按相关法律规定承担违约和赔偿责任，情节严重的，委托人有权解除合同。
5. 受托人向委托人承诺因受托人原因导致委托人被处罚、追责、信访、应诉的，由受托人承担委托人的损失，包括但不限于诉讼费、律师费以及委托人向第三方支付赔偿款、向行政机关缴纳的罚款等相关费用。
6. 双方约定，受托人在履行本合同过程中，因违反合同约定所承担的违约金总额累计不超过合同价暂定价的 ☒【5】% ☐【10】% ☐【15】%（根据项目情况选择）。
7. 双方约定，由于受托人原因造成的损失，受托人赔偿的限额不超过合同价暂定价。但本合同条款其它条款规定的补偿和由于任何一方故意违约而引起的索赔，不受该限额的限制。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序为：

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件；
2. 本合同第一部分的《合同协议书》；
3. 本合同第四部分的《补充条款》；
4. 本合同第三部分的《专用条款》；
5. 本合同第二部分的《通用条款》；
6. 招标文件及答疑补遗文件；
7. 招标投标文件；
8. 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

9. 双方认为应作为合同构成的其他文件。

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

八、合同份数



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

九、合同生效

合同订立时间： 2023 年 1 月 13 日

合同订立地点： 深圳市龙岗区

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

委托人：（公章）  深圳市龙岗区建筑工务署 受托人：（公章）  深圳市天健地产集团

住 所：

住 所： 深圳市南山区沙河街道高
发社区深云西二路天健
科技大厦B座塔楼12层

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话： 0755-83399083

传 真：

传 真： 83399083

开 户 银 行：

开 户 银 行： 中国银行深圳福田支行

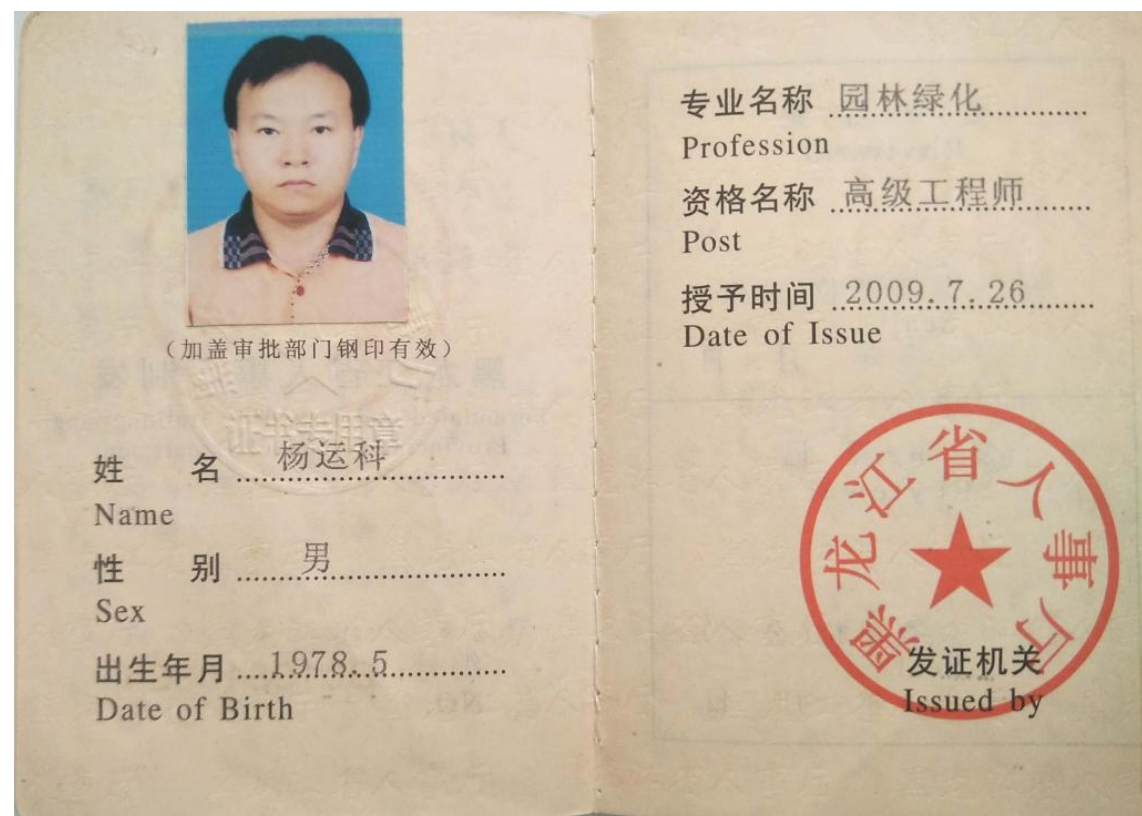
账 号：

账 号： 7744 5794 6090

邮 政 编 码：

邮 政 编 码： 518033

3、投标人拟派项目负责人的注册执业资格证书或职称证书（扫描件，若注册证书无法提供有效期，应补充提供“全国建筑市场监管公共服务平台”关于证书有效期的截图；职称证书应该体现专业）；





使用有效期: 2025年03月04日
- 2025年08月31日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 杨运科

性 别: 男

出生日期: 1978年05月02日

注册编号: 粤1442019202100219



聘用企业: 深圳市天健地产集团有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2023-01-17至2026-01-16)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询

个人签名: 杨运科

签名日期: 2025.3.5



中华人民共和国
住房和城乡建设部
行政审批专用章
签发日期: 2023年01月17日

4、拟派项目负责人近 6 个月（自招标公告发布上一个月起倒算）社保缴纳证明（社保部门授权渠道下载或窗口打印资料等均可）；

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：杨运科

社保电脑号：604553173

身份证号码：432627197805021017

页码：1

参保单位名称：深圳市天健地产集团有限公司

单位编号：21031661

计算单位：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	个人交	
2024	10	21031661	16917.0	2706.72	1353.36	1	16917	845.85	338.34	1	16917	84.59	16917	169.17	33.83	
2024	11	21031661	16917.0	2706.72	1353.36	1	16917	845.85	338.34	1	16917	84.59	16917	169.17	33.83	
2024	12	21031661	16917.0	2706.72	1353.36	1	16917	845.85	338.34	1	16917	84.59	16917	169.17	33.83	
2025	01	21031661	16917.0	2875.89	1353.36	1	16917	845.85	338.34	1	16917	84.59	16917	169.17	33.83	
2025	02	21031661	16917.0	2875.89	1353.36	1	16917	845.85	338.34	1	16917	84.59	16917	169.17	33.83	
2025	03	21031661	16917.0	2875.89	1353.36	1	16917	845.85	338.34	1	16917	84.59	16917	169.17	33.83	
合计			16747.83	8120.16			5075.1	2030.04			507.54	406.02	812.04	202.98		

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（ 3391e8717240c231 ）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。

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：
单位编号
21031661

单位名称
深圳市天健地产集团有限公司

深圳市社会保险基金管理局

社保费缴纳清单

证明专用章

打印日期：2025年4月21日

5、拟派项目负责人近 5 年（从本次招标公告发布之日起倒算，以合同签订时间或中标通知书打印时间为准）具备一项以项目负责人职位承担的同类工程代建或建设管理业绩（同类工程代建或建设管理业绩是指市政类工程（不含水处理厂及设施）的代建业绩或全过程工程咨询业绩（含项目管理）或项目管理业绩）。证明材料：①中标通知书（若有）；②合同关键页，应体现项目名称、项目概况或建设内容、项目代建或全过程工程咨询（含项目管理）或项目管理工作内容、代建费（或项目管理费）合同额、项目总投资、合同签订时间、签字盖章页、项目负责人姓名、建设单位等，若合同或中标通知书无法体现上述内容，可提供加盖公章的业主证明或政府批复文件作为佐证材料（投标人自行开具证明无效）；

副本	
建设工程市场化代建合同	
	
轨道交通四期-地铁 14 号线龙岗段绿化恢复	
工程名称	: 提升工程
工程地点	: 深圳市龙岗区
委托人	: 深圳市龙岗区建筑工务署
受托人	: 深圳市天健地产集团有限公司
2022 年 7 月	

第一部分 合同协议书

委托人：深圳市龙岗区建筑工务署

受托人：深圳市天健地产集团有限公司

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

一、项目概况

项目名称：轨道交通四期-地铁14号线龙岗段绿化恢复提升工程

项目地点：深圳市龙岗区

项目总投资：约1.02亿

项目规模及特征：主要对地铁14号线龙岗段沿线各站点范围内的绿化进行恢复提升，面积约17万平方米，建设内容包括给排水及海绵城市、电气、绿化等工程，投资约1.02亿元。

资金来源：政府投资

二、项目代建工作范围及内容：

根据委托人提出的代建项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全文明等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交给建设单位使用前除设计招标外的全部工程建设管理工作，主要包括：1.协助本项目策划、决策阶段、前期准备阶段等设计管理工作；2.项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段等建设管理工作；3.相关税费缴纳及委托人要求承办的其他工作。建设工程中必须办理的相关手续、设计、施工、采购、监理、造价咨询、竣工验收、交付、结算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作以及双方约定的其它工作内容，代建范围最终以委托人确认为准。

三、合同工期

服务期限自签订合同之日起，施工总工期暂定 390 个日历天，其中施工工期 360 个日历天，办理项目移交工作事宜 30 个日历天，具体开工日期以发包人通知或下发的开工令日期为准。

四、代建管理目标

项目工期管理目标：本次招标工程项目自代建合同生效之日起至代建范围内的质量缺陷责任期结束且项目决算完成，由受托人承担全部工程建设管理工作。

受托人应按总工期要求制定各阶段进度目标计划，科学合理利用管理手段保证代建项目按总工期要求保质保量完成建设，力争合理缩短建设工期。

项目合同和招投标管理目标：本项目所涉及的所有合同和需要招投标工作必须符合国家、广东省、深圳市和龙岗区有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。受托人应确保以公开、公平、公正与择优原则选择具有资质的合格的专业工作单位，并在合同签订 21 天内向委托人提交代建项目招标计划书（包括拟招标的专业工程、标段划分、招标时间、委托方式等）。鉴于本项目属于政府投资类项目，除国家法律及深圳市相关规定允许自行选择专业工作单位外，受托人应按政府投资项目相关规定，通过公开招标的方式选择专业工作单位，并接受委托人监督，期间一切招标成果文件须报委托人审核并备案。受托人应接受委托人定标委员会成员库中的专家参与组建定标委员会，保证在述标及定标环节中，委托人定标委员会成员占评标委员会总成员数的 2/3 及以上。

项目建设安全管理目标：（1）受托人应全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，避免发生安全生产事故。

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

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

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

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

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

项目投资管理目标：项目建设应当坚持概算控制预算、预算控制决算的原则。

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

项目环保管理目标：受托人应确保施工过程中产生的气体排放物、粉尘、噪声、地面排水及排污等，符合法律规定。不污染环境，尽量减少施工扰民、噪音污染等。

五、代建管理费

合同价暂定为人民币（大写）：贰佰壹拾肆万元贰仟（RMB：214.2 万元）。代建管理费分基本酬金（占85%）、履约考核金（占15%）两部分。其中基本酬金 RMB：182.07 万元，履约考核金 RMB：32.13 万元。

(2) 投标报价净下浮率为 / %

六、各方承诺

1. 委托人向受托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照约定的期限和方式支付代建管理费及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务；
2. 受托人向委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务，并履行本合同所约定的全部义务。
3. 受托人向委托人承诺，受托人应该主动办理合同结算，受托人按照合同及委托人

排列次序进行解释。

八、合同份数



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

九、合同生效

合同订立时间： 2023 年 1 月 13 日

合同订立地点： 深圳市龙岗区

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

委托人：（公章）  深圳市龙岗区建筑工务署 受托人：（公章）  深圳市天健地产集团有限公司

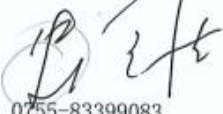
住 所：

住 所：深圳市南山区沙河街道高发社区深云西二路天健科技大厦B座塔楼12层

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人： 

委托代理人： 

电 话：

电 话：0755-83399083

传 真：

传 真：83399083

开 户 银 行：

开 户 银 行：中国银行深圳福田支行

账 号：

账 号：7744 5794 6090

邮 政 编 码：

邮 政 编 码：518033

第四部分 补充条款

1. 受托人派驻本项目主要负责人信息：

姓 名： 杨运科

身份证号： 432627197805021017

执业资格证或职称证号： 201909034440005014

联系电话： 13554799725

电子邮件： 27034386@qq.com

通信地址： 深圳市南山区沙河街道高发社区深云西二路天健科技大厦B座塔楼12层

2. 代建管理费的调整

☐ 本项目代建管理费为总价包干，任何情况不予调整。

☒ 当投资估算或批复概算调整时，本项目代建管理费调整原则如下：

最终结算以概算批复的总投资为取费基数计算，以结算审核价为准且不超过概算批复的代建管理费。

3. 建设资金按如下所选方式、时间、金额办理支付：

☒ 方式一：

建设资金通过财政部门直接支付给各合同收款单位。

(1) 工程预付款。在具备工程预付款支付条件后，受托人审核各收款单位工程预付款申报资料后报送给委托人，由委托人审批后向财政部门办理支付申请手续，财政部门分别直接支付给各收款单位。

(2) 工程进度款。在具备工程进度款支付条件后，受托人于每月 25 日之前将各收款单位申报的工程进度款审核完毕并报送给委托人，由委托人审批后向财政部门办理支付申请手续，财政部门分别直接支付给各收款单位。月进度款按当月实际完成工程价款的 85 % 计算，累计月进度款付至合同总价的 85 % 时应停止支付。

(3) 工程结算款。在具备工程结算款支付条件后，受托人收到各收款单位申报的工