

深储土管合字[2026-012]号

合同编号:

深圳市储备土地委托管理合同

(2026 年版)



深圳市土地储备中心 印制

根据《中华人民共和国民法典》《深圳市土地储备管理办法》等有关规定，经甲乙双方协商，就甲方委托乙方对政府储备土地进行管理事宜，订立本合同。

第一条 委托管理土地的基本情况

甲方委托乙方对龙华片区的共156宗政府储备土地（以下简称“委托管理土地”或“储备土地”）进行管理，委托管理土地总面积共3389983.73平方米。

委托管理土地的地块编号、位置、面积等具体情况详见附件一《委托管理土地明细表》。根据储备土地动态出入库管理等工作需要，本合同项下需乙方实际管理的储备土地以甲方实际委托为准。

第二条 委托管理事项和要求

（一）甲方委托乙方对储备土地进行管理。乙方应按照附件二《委托管理土地的看护和管理要求》、附件三《乙方安全生产职责》及甲方要求开展相关管理工作。

（二）乙方应遵守委托管理期限内甲方及其上级部门制定的关于政府储备土地管理的规章制度、标准与准则、考核规定等。

第三条 委托管理期限

本合同委托管理期限为一年，自2026年6月1日起至

2027年5月31日止。

第四条 委托管理土地的移交

（一）本合同附件一《委托管理土地明细表》中实际在库储备土地的现场移交，应在本合同约定委托管理期限开始之日起15个工作日之内完成；《委托管理土地明细表》中待入库储备土地的移交，由甲方根据储备土地实际情况确定移交时间。

根据储备土地动态出入库管理工作需要，在委托管理期限内，甲方有权将《委托管理土地明细表》所列地块之外的储备土地委托乙方，乙方应按甲方要求进行管理，双方据实进行委托管理费结算，委托管理费结算总额不超过本合同第五条规定金额。

上述委托管理土地现场移交时，甲乙双方或甲方、乙方及甲方指定的第三方共三方对委托管理土地的范围、地形地貌、建（构）筑物、附着物、基础设施、界桩、围墙（网）、标示牌等进行现场摄影（摄像），各方填写移交确认书，并在移交确认书上签字确认；移交确认书上载明日期为储备土地实际移交日期，乙方应自储备土地实际移交日期起按本合同规定承担委托管理责任。

（二）若委托管理土地在委托管理期间新增建（构）筑物、附着物、基础设施、界桩、围墙（网）、标志牌等设施需由乙

方管理的，乙方应当予以接收管理，甲方并不因此增加委托管理费用。

（三）因政府行为、政策变动等原因导致甲方无法按照本合同约定移交部分或全部委托管理土地的，双方按实际移交的储备土地及实际管理期限进行委托管理，不能移交部分则自动终止该部分委托管理，甲方无需向乙方支付该部分的委托管理费，并不承担任何违约责任。

（四）根据储备土地出库、管理范围调整等工作需要，在委托管理期限内，甲方有权收回部分或全部委托管理土地，并不承担任何法律责任。出现前述情形的，按照以下方式处理：

1. 甲方应当向乙方发出收回的书面通知，书面通知内容包括收回的地块位置、范围、面积及收回日期等情况。

2. 乙方应当根据书面通知，完成储备土地清场工作，并配合甲方完成储备土地出库或移交等工作。

（五）合同终止的，乙方应当在合同终止之日起 15 个工作日内将委托管理土地移交甲方或甲方指定的第三方，填写移交确认书，并由甲乙双方或甲方、乙方及甲方指定的第三方共三方签字确认，乙方应积极配合移交工作。乙方应承担相应储备土地的委托管理责任至乙方向甲方或甲方指定的第三方实际移交储备土地之日。

第五条 委托管理费结算及支付方式

(一) 本合同委托管理费按照以下方式结算：

1. 中标管理费（含税价）为人民币 3122112.00 元整（大写：叁佰壹拾贰万贰仟壹佰壹拾贰元整）。当实际管理面积和管理期限与本合同委托管理面积、管理期限有出入时，实际管理费（含税价）应当按照实际管理面积、实际管理期限及中标管理费的日平均管理费用（甲乙双方一致确认，每日每平方米的单价为 0.002523236743 元，日平均管理费用金额计算至小数点后 12 位）之间的乘积进行结算。

实际管理期限开始日为移交确认书上载明的日期。

实际管理期限终止日按以下规定执行：甲方向乙方发出收回委托管理土地的书面通知的，为书面通知上载明日期；本合同终止的，为合同终止日期。

2. 按照上述计算的 actual 管理费超出本合同规定中标管理费总额但未超过中标管理费总额 10% 的（含 10%），甲方无需向乙方支付超出部分的委托管理费。当实际管理费超过中标管理费 10% 时，按本合同第六条第（九）项规定执行。

(二) 本合同委托管理费分 3 期支付，甲方支付委托管理费前，乙方应向甲方提供发票，如乙方不提供发票，甲方有权不支付委托管理费；因乙方不提供发票导致甲方未支付委托管

理费的，不视为甲方违约。除首期委托管理费外，乙方应当通过甲方考核后向甲方申请支付当期委托管理费。具体支付时间和额度如下：

首付款：本合同签订后，甲方应向乙方支付委托管理费，即人民币 1583475.92 元（大写：壹佰伍拾捌万叁仟肆佰柒拾伍圆玖角贰分）。

第2期：本合同签订6个月后，甲方应向乙方支付委托管理费，即人民币 769318.04 元（大写：柒拾陆万玖仟叁佰壹拾捌圆零角肆分）。

尾款：本合同期限届满后，甲方应向乙方支付委托管理费的尾款，即人民币 769318.04 元（大写：柒拾陆万玖仟叁佰壹拾捌圆零角肆分）。

结算委托管理费时甲方多支付的部分，乙方应当自甲方书面通知送达之日起15个工作日内退还给甲方。

甲方自收到乙方提交的全部付款资料后向财政部门提出支付委托管理费申请。委托管理费的具体支付日期以财政部门的实际支付日期为准，因财政部门财务审批拨付导致的延迟支付委托管理费不视为甲方违约。

（三）乙方收款账户信息如下：

责任应由乙方全部承担。

（四）乙方违反本条第（二）、（三）项规定的，甲方有权向乙方发出整改通知，乙方应在整改通知规定的期限内完成整改。

（五）甲方发现乙方及其管理人员未履行委托管理义务、履行管理义务不符合合同要求或存在廉洁问题的，甲方有权要求乙方更换管理人员，乙方应按甲方要求更换管理人员。

（六）甲方有权根据其制定的合同考核相关规定对乙方进行考核，乙方应接受甲方的考核，考核未通过的，甲方有权根据考核规定追究乙方的责任，包括但不限于不予支付当期委托管理费等。

（七）合同期满前，乙方需提交自验报告至甲方。自验报告未通过甲方审查的，视同未通过甲方考核。自验工作具体要求按照上级部门相关意见执行。

（八）在委托管理期间，委托管理土地上发生的人员伤亡或财产损害等事故，由乙方承担全部赔偿责任，甲方不承担任何责任。若甲方为此支付相关赔偿费用，甲方有权向乙方追偿。

（九）本合同履行过程中，乙方有义务核算按照本合同第五条计算的实际管理费是否超过中标管理费的10%；当实际管理费超过中标管理费但未超过10%（含10%）时，乙方不得拒绝管理超出部分的储备土地；当实际管理费超过中标管理费

10%时，乙方有权拒绝管理超出中标管理费 10%部分的储备土地，如乙方未拒绝并实施管理的，双方仍最高按中标管理费进行结算；乙方拒绝管理超出中标管理费 10%部分储备土地的，应当书面通知甲方。

（十）政府采购主管部门发现项目有异常情况，甲方有权根据政府采购主管部门意见解除本合同，且无需承担任何违约责任。

（十一）在委托管理期间，委托管理土地上发生安全生产事故的，甲方有权提前终止本合同，无需承担任何违约责任。

（十二）甲方根据实际管理需要，可随时调用合同约定中乙方所配备的办公场所、设备、器材，乙方应无条件配合。

第七条 违约责任

（一）有下列严重违约情形之一的，甲方有权单方提前解除本合同，并有权要求乙方支付本合同中标管理费 10%的违约金且返还全部已支付委托管理费，如违约金及返还委托管理费不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿因其违约给甲方造成的全部损失：

1. 非法利用储备土地从事生产经营活动的；
2. 未经甲方书面同意，擅自将储备土地管理权部分或全部转移给第三方的；

3. 经有关部门认定，因乙方履职不到位导致安全生产事故，造成人员伤亡、重大财产损失或重大负面影响的；

4. 经有关部门认定，新增各类违法侵占造成重大负面影响的；

5. 乙方在甲方第二次整改通知规定的整改期限内未完成整改或整改不符合合同及甲方要求的；

6. 经有关部门认定，乙方及其管理队伍人员存在廉洁问题或不正当经济行为，对甲方造成重大负面影响的，包括但不限于：商业贿赂、职务侵占、利益输送、泄露机密、不正当竞争、偷税漏税、拖欠工资等；

7. 其他危害储备土地安全或严重违反合同履行规定，对甲方造成重大损失的。

出现上述行为的，甲方有权建议相关部门将乙方列入深圳市物业管理企业或保安企业诚信系统黑名单，涉及违法行为的移送相关部门追究乙方的违法责任。

（二）乙方在委托管理期间发生违反本合同履约规定且甲方发出首次整改通知的，乙方应当在整改通知书规定的期限内进行整改。乙方未能在整改期限内完成整改或整改不符合合同及甲方要求的，甲方有权要求乙方支付本合同中标管理费的10%作为违约金。

(三) 乙方违反本合同第六条规定, 未按甲方要求更换管理人员的, 甲方有权要求乙方支付本合同中标管理费的 10% 作为违约金。

(四) 本合同终止后, 除为保护生命、财产或建(构)筑物的安全或甲方另有要求外, 乙方应停止一切进一步的工作; 乙方应当在本合同终止之日起 15 个工作日内按甲方要求向甲方移交其自甲方获得的一切文件、设备、材料、管理档案等, 并按甲方要求从现场运走除安全需要以外的其他设备等。乙方未能按上述要求完成自行撤离工作的, 甲方有权要求乙方支付本合同中标管理费的 10% 作为逾期撤离违约金。

(五) 上述乙方按照本合同应向甲方支付的违约金, 甲方有权从尚未支付的委托管理费中直接扣除。

(六) 因乙方违约而给甲方造成的损失, 包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、鉴定费、保全费、担保费/保险费、公证费等, 全部由乙方承担。

第八条 合同的终止

有下列情形之一的, 本合同终止:

- (一) 本合同委托期限届满的;
- (二) 甲方按照本合同的约定单方提前解除本合同的;
- (三) 甲乙双方经协商达成一致, 通过书面协议解除本合同的。

第九条 法律适用与争议解决

(一) 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

(二) 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，双方同意采取以下第1种方式解决争议：

1. 提交深圳国际仲裁院（SCIA）仲裁；
2. 向甲方所在地人民法院起诉。

第十条 公开招标项目专用条款

本条仅适用于采取公开招标方式的储备土地管理项目，采取非公开招标方式的储备土地管理项目不适用本条。

(一) 本合同是根据政府采购项目的公开招标结果签订，中标通知书号为：SZDL2026000623。

(二) 下列文件均为本合同的组成部分：

1. 招标文件、答疑及补充通知；
2. 投标应答文件、服务承诺书等；
3. 本合同执行中共同签署的补充与修正文件。

(三) 本合同与其组成文件如有抵触，按以下顺序进行解释：本合同执行中共同签署的补充与修正文件，本合同，招标

文件（含答疑及补充通知），投标应答文件（含服务承诺书等）。

（四）本项目为长期服务类采购项目，服务期限最长为三十六个月。在符合采购相关规定前提下，甲方可根据工作需要和中标单位的合同履行情况决定是否续约；甲方决定续约的，甲乙双方应重新签订委托管理合同且合同实质性内容不得改变。

第十一条 附则

（一）本合同自双方法定代表人（授权代表）签名并加盖公章之日起生效。

（二）甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均可以通过本合同首页所列明的法定代表人或联系人进行，均可以通过本合同首页载明的地址、电话送达。以邮寄方式送达的，挂号寄出或者投邮当日视为送达。

（三）甲乙双方任何一方变更名称、地址、法定代表人、联系人、电话，应当书面通知对方；变更信息方未书面通知对方的或对方在收到书面通知前，对方按原信息送达的，视为对方已完成送达，因此造成信息变更方的不便和损失由信息变更方承担。

（四）甲乙双方对本合同的条款进行修订或补充的，应签订书面补充协议。

(五) 因发生不可抗力导致本合同无法履行时, 由甲乙双方协商解决。

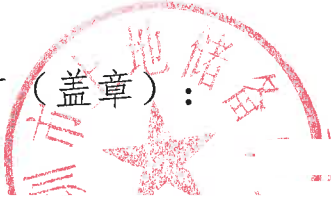
(六) 本合同附件一《委托管理土地明细表》、附件二《委托管理土地的看护和管理要求》、附件三《乙方安全生产职责》、附件四《乙方管理人员及车辆等设备要求》、移交确认书、收回书面通知均是本合同的组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

(七) 本合同一式六份, 甲乙双方各执两份, 其余按规定送有关部门, 每份合同具有同等法律效力。

(八) 双方约定其他事项: 无

(以下无正文, 仅为签署页)

甲方（盖章）：



法定代表人（授权代表）

（签名）：〇

2026年5月25日

乙方（盖章）：



法定代表人（授权代表）

（签名）：E

2026年5月25日

附件二 委托管理土地的看护和管理要求

一、报送管理方案

乙方应当按照甲方采购（招标）文件的内容及其服务标准制定管理方案，并于合同生效之日起一个月内向甲方报送。乙方报送的管理方案须经甲方认可后方可执行。管理方案内容应包括但不限于人员架构及资质、设施及设备配备、教育培训机制（含廉洁教育、储备土地管理业务培训、安全生产工作培训）、巡查管理方案、安全生产方案及异常情况快速反应处理机制等，项目实施方案报储备中心备案后执行。

管理方案需变更的，应当经甲方同意，变更后的管理方案原则上不得低于采购（招标）文件中的管理技术内容服务标准。

二、建立和移交管理档案

乙方应当开展委托管理地块的有关情况调查，全面掌握储备土地现状、占用主体等信息，分地块建立档案并通过月报形式按月向甲方报送管理情况。档案内容包括委托管理地块基础资料（包括移交确认书，地块移交时的图、表资料等）和日常管理资料（包括巡查记录，地块出现突发事件的处理情况，与甲方的文件往来及每月工作汇报资料等）。

合同期限届满、提前终止或解除时，乙方应当按照甲方要

求将委托管理地块移交给甲方，办理移交手续，并附上所有委托地块相关档案资料。

三、建立事件汇报制度

（一）对发生在储备土地上的影响或有可能影响到储备土地现状变化的事件，乙方应当及时进行制止，并立即向甲方汇报。委托管理地块现状已经发生改变的，应在现状变化之日起3日内将相关情况书面报告甲方。

（二）乙方必须建立月报汇报制度。每月5日之前将上月委托地块的管理情况等按甲方要求以书面形式报送甲方，每3个月向甲方提交委托地块管理工作季度自查报告。

（三）乙方应按照甲方要求配合开展考核工作，并及时提交考核相关证明资料。

四、建立完善的巡查制度

乙方必须建立完善的巡查制度，结合地块实际情况，确定委托管理的每个地块巡查频率和巡查点位密度，制定具体巡查方案，向甲方报备后实施。具体巡查方式包括：

（一）定期巡查。对储备土地开展定期巡查并对委托管理地块上的火灾、水患、危险建（构）筑物、危险附着物和地质灾害等安全隐患进行排查。

（二）特殊巡查。在灾害多发时段进行特殊巡查，采取措施确保委托管理地块上不发生安全事故。

（三）按甲方要求使用无人机巡查，采集管理地块影像数据，并按时定期更新。

（四）按甲方要求，对指定地块配备或租赁智能监控摄像头（含热成像、夜间通视等功能），固定办公场设置中控平台及可视化软件系统，实现储备土地动态实时监测。

五、加强巡查人员廉洁教育管理，发现巡查人员廉洁问题的，须立即予以处理，调离岗位。每月主持开展一次巡查人员廉洁行为检查和教育活动，并将活动开展情况在月报中书面报告甲方。

六、进行委托管理地块看护

（一）及时发现并制止新增违法建筑，违法占地，非法种养，乱倒淤泥渣土、垃圾，违法用于停车场、堆场和运动场等违法侵占储备土地行为，保证委托管理地块不被侵占和破坏。

（二）保证下列设施、建（构）筑物以及其他附着物不被人为毁坏、盗窃等：

1. 为加强管理而修设的界桩、围墙（网）、标示牌等管理设施；

2. 储备土地上按甲方要求需要进行管护的建（构）筑物及其基础设施；

3. 林木、果树、绿化等附着物。

出现人为毁坏、盗窃上述设施、建（构）筑物以及其他附着物等现象的，乙方应在发现前述行为时及时予以制止，并在2个工作日内书面通知甲方。因自然因素老化的，应立即采取警戒措施，并在3个工作日内书面通知甲方。

七、配合处置违法侵占储备土地行为

（一）乙方应当配合甲方和政府有关部门对接管前委托管理地块上已存在的违法建筑和违法侵占行为进行查处和清理。

（二）管理期间发生新增违法建筑，违法占地，非法种养，乱倒淤泥渣土、垃圾，违法用于停车场、堆场和运动场等违法侵占储备土地行为的，乙方须在发现新增违法侵占行为当日进行制止并自行清理。甲方发出整改通知的，乙方应当在整改通知书规定的期限内进行整改。乙方无法制止并自行清理的，应当向有关部门报案并同时书面通知甲方，由甲方根据实际情况将案件协助移送有关部门。

（三）因管理单位管理不善造成新增违法侵占的，管理单位须在10日内完成整改，恢复地块原状。

（四）配合甲方和政府相关部门开展储备土地上的各种专项行动，如安全生产、卫生消杀、疫情防控、历史遗留违法建筑和违法占地清理等。

八、加强土壤环境保护

及时发现和制止污染土壤环境行为，在发现前述行为当日向甲方汇报，并配合甲方对管理地块开展土壤环境筛查等工作。

九、配合开展储备土地整治

（一）配合甲方开展储备土地整治工作，协助甲方委托的施工队伍进场施工，协调解决施工所需水电等问题。

（二）根据上级部门或甲方要求，乙方应承担相关综合性服务工作，包括但不限于：在储备土地上开展绿化保养工作；根据需要开展清洁卫生、垃圾清运等日常保洁工作；根据需要开展“四害”消杀、有害生物防治等防治消杀工作；对界桩、围墙（网）、标示牌等储备土地日常管理设施开展修缮、日常维护工作；对需要开展管护的其他地上建（构）筑物及其配套基础设施开展修缮、日常维护工作。

十、无条件服从储备土地入、出库管理，协助甲方开展入、出库相关工作；按甲方信息化工作要求承担相关信息化数据的收集、制作、录入、汇总等工作。

十二、接受甲方监管，严格执行甲方发出的整改通知书，并将整改落实情况及时向甲方汇报。

十三、根据委托管理地块实际情况，按照甲方要求开展其他的委托管理地块看护和管理工作。

十四、本部分委托管理土地看护和管理工作内容可根据甲方要求进行动态调整。

附件三 乙方安全生产职责

一、接管储备土地后，梳理评估可能存在的污染、洪涝隐患、地质灾害等情况并及时上报，根据储备土地险情灾情发生程度制定应急管理预案；

二、承诺在项目履约期间购买储备土地相关责任险，以保障管辖储备土地范围内发生的人身伤亡或财产损失。

三、负责受托管理片区储备土地的安全生产工作，落实各项安全生产工作计划及重点安全生产工作，落实安全生产责任；根据甲方需求签订安全生产责任书；

四、负责制定本单位的各类安全生产规章制度（含安全事故应急预案），并上报甲方备案；

五、乙方应当明确受托管理片区储备土地的安全生产责任人、主要联络人和备用联络人，按照甲方要求完成各项安全生产工作和任务；

六、负责定期报送管理片区储备土地安全生产情况，定期更新储备土地安全信息台账，情况要真实、具体、内容详细；有重大安全生产情况的随时报送；

七、负责定期巡查管理片区储备土地，及时发现储备土地上的安全隐患，及时自行整治，不能立即整治的，采取有效的

防范措施后，将相关情况及资料移送相应主管部门，并上报甲方存档备查；

八、负责积极配合甲方对本单位履行安全生产工作情况、安全隐患整治情况等定期进行定期检查及不定期抽查；

九、负责对管理片区储备土地上的各类安全标志进行查漏补缺，并及时上报甲方；

十、负责对储备土地现场管理人员进行日常安全生产教育与安全知识培训，一年不少于2次；负责对储备土地安全生产工作进行日常宣传，一年不少于1次；同时将相关材料及时报送甲方存档；

十一、负责按照甲方要求做好储备土地安全生产管理相关值班值守、信息报送和应急处置措施；

十二、在节假日、安全隐患多发时段，负责安排安全生产值班人员，3天以上的节假日须安排值班表，并于节假日前3天上报甲方备案，值班人员须保持24小时通讯畅通；

十三、具体负责落实防范储备土地地质灾害、防火防汛及应急抢险的制度、措施、人员及相关物资等，组织成立安全应急抢险队伍，根据安全生产应急需要及时出动；

十四、在管理片区储备土地发生安全事故时，负责现场应

急处置，及时启动应急处理程序，做好相关信息报送工作；

十五、负责承担以下安全生产责任：因玩忽职守，未及时发现安全隐患或未及时采取有效防范措施，导致重大安全事故发生；瞒报、谎报或拖延不报储备土地安全事故，造成重大损失；储备土地发生安全事故造成人员伤亡等重大安全事故；

十六、负责协调解决管理片区储备土地各类安全生产问题；

十七、严格执行甲方制订的安全生产规定各项要求；本部分安全生产职责内容可根据甲方要求进行动态调整。

附件四 乙方管理人员及车辆等设备要求

一、乙方管理人员数量及素质要求：

(一) 管理人员的数量不少于 46 人；

(二) 管理队伍必须配备项目负责人、小组长不少于 2 人，具体要求为：项目负责人具有本科或以上学历。

(三) 管理队伍应包括以下岗位人员：

1. 安全管理 岗位不少于 1 人，具体要求为： / ；

2. 数据处理 岗位不少于 1 人，具体要求为： / ；

3. 绿化管理 岗位不少于 1 人，具体要求为： / ；

4. 工程管理 岗位不少于 1 人，具体要求为： / ；

设备要求：巡查车辆不少于 3 辆；无人机不少于 2 台（注：无人机型号需符合甲方指定要求）；智能监控摄像头（含热成像、夜间通视等功能）23 套、中控平台及可视化软件系统 1 套。

(四) 具体人员需求详见下表：

岗位名称	人员数量（人）
项目负责人	1
小组长	1
安全管理专员	1

数据处理员	1
绿化管理员	1
工程管理员	1
无人机驾驶员	2
车辆驾驶员	3
巡查队员	35

二、基本办公设备表

序号	设备	数量	备注
1	台式电脑	<u>2</u> 台	至少包括
2	彩色打印机	<u>1</u> 台	至少包括
3	复印机	<u>1</u> 台	至少包括
4	档案柜	<u>1</u> 套	至少包括
5	执法记录仪	<u>5</u> 台	至少包括
6	RTK 手持定位手簿（或同类型设备）	<u>1</u> 部	至少包括
7	中控平台及可视化软件系统	<u>1</u> 套	至少包括
8	智能监控摄像头（含热成像、夜间通视等功能）	<u>23</u> 套	至少包括

9	消防器材	若干	根据实际情况配备
10	手电筒等照明器材	若干	根据实际情况配备
11	安全警示带	若干	根据实际情况配备
12	必要的安全管理设备	若干	根据实际情况配备
13	反光衣（夜间巡查）	若干	根据实际情况配备
14	防护设备	若干	根据实际情况配备
15	对讲机	若干	根据实际情况配备
16	医疗急救包	若干	根据实际情况配备
17	环卫设施	若干	根据实际情况配备

注：上述人员及设备数量、设备型号等要求由甲乙双方根据采购（招标）文件和工作实际要求进行填写。

