深圳市龙华区政府投资项目代建制

管理办法

（征求意见稿）

1. 总则
2. 代建单位的确定和条件
3. 双方职责
4. 代建程序
5. 代建费用、奖励和总概算约束
6. 责任追究
7. 附则

# 第一章 总则

1. 为深化供给侧结构性改革，加快政府投资项目建设，充分利用社会专业化组织的技术和管理经验，提高政府投资项目的建设管理水平和投资效益，依据国家有关法律、法规和市、区政府投资项目管理有关规定，制定本办法。
2. 本办法所称代建制，是指区政府投资项目的建设管理单位（以下简称“委托单位”）通过公开招标等方式，选择社会专业化的管理单位（以下简称“代建单位”），按照合同约定履行政府投资项目建设管理职责，项目建成后交付政府资产管理单位的制度。
3. 拟实行代建的项目原则上应为总投资规模5000万元以上的政府投资项目。以下项目可以采用代建模式：

（一）位于城市重要区域、重要节点，具有重大标志性、示范性，且建成后需要社会主体参与运营的项目；

（二）技术复杂程度较高，或对质量、工期等管理目标有较高要求，且建成后需要社会主体参与运营的项目；

（三）城市更新单元内或紧邻其红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目；

（四）社会投资项目红线内或紧邻其红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目；

（五）与国家铁路、城际铁路、地铁等轨道交通项目相邻，需同步建设的政府投资项目；侵入国家铁路、城际铁路、地铁等轨道交通项目安全保护区范围或临近营业线，可能对运输安全造成影响的政府投资项目;

（六）区委区政府研究确定的项目。

1. 拟实行代建的项目，应当由委托单位提请区政府常务会议审定。待审议确定实施代建后，由委托单位研究提出项目代建方案（主要包括代建单位选定方式、代建形式、代建费用的确定方式和奖励方式等），报委托单位的区分管领导专题会议审定。
2. 区发展改革部门负责项目代建的指导和协调工作。委托单位负责项目代建的组织、实施和监督工作。区有关行政主管部门按照各自职责做好相关监督管理工作。
3. 项目代建形式分为全过程代建和分阶段代建两种形式。

全过程代建形式：即从项目立项后开始，直至质量（缺陷）责任期结束，交由代建单位实行全过程管理。

分阶段代建形式：代建项目可分为项目前期代建和实施阶段代建，项目前期和实施阶段的分界点为完成初步设计和概算批复及该阶段相关审批手续。

1. 代建项目执行基本建设管理程序，遵循区政府投资项目管理的各项规定。区有关行政主管部门对实行代建制项目的审批程序、监督管控方式不变。代建项目执行招投标及政府采购有关规定，由代建单位对建设项目的勘察、设计、造价咨询、施工、监理、设备材料采购等组织招标。

代建单位应严格按照相关批复的建设规模和建设内容实施，区有关行政主管部门强化对代建项目设计变更的管控。

# 第二章 代建单位的确定和条件

1. 政府投资项目的代建单位应当按照审定的代建方案通过招标等方式确定，各相关职能部门按照职责分工参与或配合招标工作。具体所采取的选择方式及程序应当符合国家招投标法律法规和深圳市相关规定。
2. 代建单位应当具备下列条件:

（一）具有法人资格，具备独立履约能力；

（二）具有相应的建设管理组织机构和项目管理能力；

（三）具有与项目建设要求相适应的技术、造价、财务和管理等方面的专业人员，并具有从事同类项目建设管理经验；

（四）有良好的资信水平，近三年内无不良信用记录；

（五）法律法规和规章制度规定的其他条件。

# 第三章 双方职责

1. 在委托单位的指导监督下，代建单位按照国家、省、市、区的相关法律法规，对建设项目的施工、监理、材料设备及勘察、设计等与工程建设有关的服务实行招标采购。招投标全过程应按照区政府投资项目的相关规定纳入区政府监管，招标方案相关合同签订应取得委托单位的审核认可。
2. 代建项目实行合同管理，委托单位应当依法与按照第八条至第九条规定产生的代建单位签订代建合同，代建单位应当严格按照代建合同约定履行义务，不得擅自向他人转包或分包代建项目。代建合同应当包括以下内容：

（一）代建工作内容；

（二）委托单位和代建单位的职责、权利与义务；

（三）对其他参建单位的管理方式；

（四）代建管理目标；

（五）代建工作条件；

（六）代建组织机构；

（七）代建单位服务标准；

（八）代建服务费及支付方式；

（九）履约担保要求及方式、利益分享办法；

（十）绩效考核办法及奖励办法、违约责任、合同争议的解决方式等；

（十一）对造成损失的索赔方式，相关索赔金额计算方法。

1. 委托单位按照各自职能履行以下主要职责：

（一）会同项目使用单位，负责提出代建项目的建设规模、标准、投资等需求;对勘察、设计、造价、咨询、施工、监理及材料设备采购等招标文件提出审核意见，对招标方案、相关合同审核确认；

（二）负责组织代建单位办理计划、规划、用地、环保、人防、消防、园林绿化及市政接用等审批手续；

（三）负责组织代建单位编制工程可行性研究报告、勘察、设计、概预算等文件；

（四）监督代建项目的设计质量、工程质量、安全和施工进度，组织工程验收和移交，对代建单位进行履约评价；

（五）向区发展改革部门提交资金计划申请，并按月报送工程进度和资金使用情况；

（六）根据项目建设进度向区财政部门申请拨付工程款，监督代建单位对政府资金的使用情况；

（七）负责组织编制和审核项目竣工决算报告，并按规定报财政部门开展竣工决算评审；

（八）配合代建单位做好项目保修期维护管理，及时反馈使用过程中发现的维保问题，并督促参建各方落实整改;

（九）设置联络员制度，由专责工作人员协调处理项目建设中的有关事项；

（十）代建合同约定的其他事项。

1. 代建单位的主要职责：

（一）负责委托专业机构编制项目可行性研究报告、设计方案、初步设计及概算、施工图及预算等文件，并经委托单位和使用单位审核确认相关内容后，以委托单位名义具体办理相关报批工作;

（二）负责以委托单位名义具体办理项目实施过程中有关规划、建设、国土资源、环保、消防等申报手续；

（三）负责组织勘察、设计、造价、咨询、施工、监理及材料设备采购等招标工作，并将招标投标情况和中标通知书报委托单位备案；

（四）负责落实选择高水准的服务单位和高质量的设计方案;

（五）负责组织有关项目建设合同的洽谈与签订工作，对工程建设实行全过程管理;

（六）负责代建合同期内的设计质量、工程质量、安全、进度及投资管理;

（七）负责项目资金需求计划编制和资金拨付申请及管理工作，负责按月向委托单位报送工程进度和资金使用情况；

（八）负责协助委托单位组织工程中间验收、竣工验收，并对工程质量实行终身负责制；

（九）负责施工、勘察、设计、监理等单位与代建单位有合同关系的结算，按程序办理竣工决算审批手续;

（十）负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编分别移交城建档案管理部门及委托单位，并按批准的资产价值向政府资产管理单位办理资产交付手续；

(十一)负责项目保修期保修管理工作，及时响应使用单位反馈的维保问题，落实整改；

（十二）代建合同约定的其他事项。

# 第四章 代建程序

1. 委托单位负责申请立项，按程序确定项目实施代建，并编制代建方案报区分管领导专题会议审定后执行。
2. 委托单位按照审定后的代建方案选定代建单位，并依法签订代建合同。
3. 代建合同生效前，代建单位应独立提供本单位一定数额的银行履约保函或履约担保书，保函额度或履约担保原则上不应低于项目概算总投资的10%。履约保函或履约担保应在代建方案或招标文件中预先设定明确。

对于全过程代建的项目，合同履约保函可分阶段提供，其中，前期工作阶段按立项批准总投资的3%提供，项目实施建设阶段按批准概算的7%提供。对于建设实施阶段代建的项目，其合同履约保函按批复概算总投资的10%计取，一次性全额提供。

1. 代建单位按照区政府投资项目管理相关规定和代建合同要求实施政府投资项目的建设管理。代建单位可根据代建合同和委托单位的授权委托书，以委托单位名义到各职能部门直接办理不涉及产权的项目相关审批手续。
2. 代建单位根据代建项目计划进度和资金需求，代编项目年度投资计划和项目用款报告报委托单位审核，由委托单位按程序向区发展改革局申报投资计划和用款计划。

委托单位按照国库集中支付的有关规定及建设项目资金拨付程序和要求，根据项目实际实施进度向区财政局申请资金支付。

委托单位可以与代建单位、施工单位或其他工程服务单位签订三方协议，明确各方关于项目建设资金管理的权利义务、发票开具及资金支付关系。

1. 代建项目建成后，代建单位应按照区政府投资项目管理相关规定和代建合同要求完成项目竣工、审计、资产移交等程序。
2. 代建项目完成资产移交后在缺陷责任期内出现质量缺陷的，代建单位应当及时组织安排相关责任单位进行维修，并由相关责任方承担鉴定及维修费用。如果相关责任单位未履行维修责任，则由代建单位负责组织维修，相应费用应按合同约定从保证金中扣除，超出部分由代建单位垫付并按照合同约定向相关责任单位进行索赔。
3. 代建合同约定的所有工作内容实施完毕，代建工作结束。

# 第五章 代建费用、奖励和总概算约束

1. 代建管理费是指代建单位根据委托单位要求完成代建项目管理等工作所收取的费用。根据代建内容和要求，代建管理费按照不高于项目建设管理费标准核定，由代建管理费和奖励金构成，在项目总概算中计取和列支。实行代建制管理的项目，一般不得同时列支代建费用和项目建设管理费，确需同时发生的，两项费用之和原则上不得高于项目建设管理费总额控制数。

全过程代建管理费原则上按照财政部颁布的《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）的限额标准计取控制，施工代建管理费按照全过程代建管理费的 70%计取控制，代建管理费应在招标时采用竞价方式确定。

代建单位完成的代建项目同时满足按时完成项目代建任务、工程质量优良（原则上以获得中国建设工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖等国家级工程奖项为标准）、竣工决算未超出总概算、未发生安全事故、未发生欠薪及其他违法违规事件等5个条件的，应当给予代建单位项目奖励金。项目奖励金总额原则上不超过代建管理费的10%，具体比例应当在代建方案及代建合同中列明。有关奖励条件的具体要求，应当在代建合同中予以明确。

1. 对于建设地点分散、点多面广以及使用新技术、新工艺等的项目，代建费需超过规定限额标准的，应在代建方案中具体列明，报区分管领导专题会议审定执行。
2. 代建项目的可行性研究报告、初步设计和概算的制定及审批应当严格执行相关规定。

项目可行性研究报告、初步设计和概算等文件由委托单位申报审批。

1. 项目总概算即为代建项目的最大工程费用，项目建设所需一切费用应当以总概算为限，不得超出。
2. 代建单位在龙华区承担的代建项目获得国家级、省级建筑工程奖项的，委托单位依代建单位的申请对代建单位及其团队、个人进行荣誉表彰。

# 第六章 责任追究

1. 因代建单位违反招投标、建设等相关法律法规，导致委托单位被建设行政主管部门依法进行处罚的，委托单位可就相关损失对代建单位提出索赔。代建单位在项目建设管理过程中，违反法律、法规和国家强制性标准的，由相关行政主管部门依法处罚。因代建单位的不当行为造成严重后果的，委托单位可终止代建合同的执行，由此造成的损失由代建单位赔偿。
2. 代建单位存在违法违规行为的，委托单位可依法终止有关合同的执行，并追究代建单位责任。代建单位不得有以下行为：

（一）在所代建的项目中同时承担勘察设计、施工、供应材料设备，或者与以上单位有隶属、同一控股股东关系及其他直接利益关系；

（二）擅自调整建设内容、建设规模、建设标准及代建管理目标；

（三）除代建费用外，代建单位可以按照合同约定获得其优质履约的奖励金额，但不得以其他任何方式获取工程项目参建单位利益；或与上述单位串通，谋取不正当利益或者降低工程质量和标准，损害委托单位的利益；

（四）以围标、串标等非法行为谋取中标；

（五）国家、省、市有关规定或合同约定的其他禁止性行为。

1. 项目竣工财务决算超出项目概算批复的,所造成的损失或超出部分从代建单位的代建管理费中扣减;代建管理费不足以支付的,从代建单位的履约保函中收取;履约保函仍不足以支付的,由代建单位以自有资金支付;情节严重且拒不改正的,报建设主管部门按相关规定处理。
2. 代建单位在责任期内，出现工程质量、施工安全事故的，应承担相应法律责任。
3. 代建单位如出现需按本办法第二十七条至第三十条规定承担赔偿责任的，委托单位可在赔偿额确认后的15日内，从代建单位的履约担保中收取赔偿金，履约担保额度不足则相应扣减代建费用，代建费用不足则由代建单位以自有资金补足。

# 第七章 附则

1. 本办法提及的“以上”“超过”“高于”均不包含本数，“以下”“以内”“少于”均包含本数，特殊说明除外。
2. 上位法或上级政府规章、规范性文件对于特定项目另有规定的，从其规定。本办法实施前与代建制相关的规定与本办法不一致的，适用本办法。
3. 本办法由区发展改革部门负责解释。
4. 本办法自2022年X月X日起实施，有效期X年。《深圳市龙华区政府投资项目代建制管理办法》（深龙华府办规〔2020〕6号）及《深圳市龙华区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施细则》（深龙华发改规〔2020〕2号）《深圳市龙华区政府投资建设项目代建单位预选库管理实施细则》（深龙华发改规〔2020〕3号）等配套文件同时废止。