



深圳市深汕特别合作区党政办公室关于印发《深圳市深汕特别合作区政府投资项目代建制管理办法（试行）》的通知

2022-05-27 15:42:05 深圳市深汕特别合作区党政办公室

区各单位，市驻区各单位，各镇，区直管企业：

《深圳市深汕特别合作区政府投资项目代建制管理办法（试行）》已经区管委会同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

深圳市深汕特别合作区党政办公室

2022年5月17日

深圳市深汕特别合作区政府投资项目代建制管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为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《中共中央 国务院关于深化投融资体制改革的意见》及国家有关法律、法规和市、合作区政府投资项目有关规定，结合合作区实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称代建制，是指区政府部门依法通过政府采购方式，选择社会专业化的管理单位（以下简称代建单位），充分利用代建单位的技术和管理经验，承担政府投资项目的建设管理工作，提高项目建设管理水平、投资效益和工程质量，项目建成竣工验收后交付政府资产管理部门的制度。

政府投资项目的范围为合作区政府本级投资项目所规定的范围。

第三条 区政府投资项目相关建设、使用和管理部门以及项目（法人）单位为拟实行委托代建项目的委托单位（以下统称委托单位）。项目建设、使用和管理部门以及项目（法人）单位自身不具备专业委托能力的按程序实施委托代建。单纯设备采购项目、投资额1000万元以下小额零星工程及由区建筑工务署实施的项目原则上不允许采用代建模式开展工作，确需采取代建模式的项目需经区决策会议同意后方可实行代建。

委托单位对代建项目负主体责任，负责项目代建的组织、实施和监督工作，对项目实施过程的质量、安全、进度、资金使用、环保、维稳等全面负责。

区发改部门负责项目代建的指导、协调和监督工作。

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。

第四条 合作区政府投资项目实施代建应当遵循科学决策、规范管理、权责明晰、充分授权、公开透明、风险可控、廉洁高效、合作共赢的原则。

第五条 项目代建分全过程代建和分阶段代建两种形式。

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

分阶段代建是指代建项目可分为项目前期代建和实施阶段代建，项目前期与实施阶段的分界点为初步设计和概算批复。

第六条 代建项目执行基本建设程序，遵守有关政府投资项目管理的各项规定。

有关行政部门对实行代建制的建设项目的审批程序按照合作区政府投资项目审批相关规定执行。

第二章 代建单位的确定和条件

第七条 拟委托代建的政府投资项目，由委托单位提出代建方案，征求区发改财政、住建等部门意见后，报分管委托单位的区领导批准后执行。

代建方案主要包括代建项目名称、项目代建的起止阶段、代建单位的选定方式、代建项目组织实施方式、代建费用及取费标准、投资控制、代建单位的监督管理、代建项目建设各方责任主体的合同关系、主体退出机制、奖惩机制和应急替换机制等内容。

第八条 政府投资项目代建单位的确定方式根据我区招投标及政府采购相关规定执行，各相关职能部门按照职责分工参与或配合招标工作。省、市和合作区相关法规规章及规范性文件另有规定的除外。

符合以下条件之一且代建费用为零的政府投资项目，由委托单位提出代建方案，征求区发改等部门意见后按议事规则报区决策会议审定，经批准后可以不进行招投标。

（一）紧邻三旧改造单元红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目。

（二）区重点开发区域内应由政府投资建设的市政基础设施及公共配套设施项目。

（三）与社会投资建设项目红线紧邻，需与该社会投资项目同步建设，且应由政府投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目。

（四）区决策会议研究确定的其他项目。

第九条 代建单位应当具备下列条件：

（一）具有独立法人资格；

（二）具有与项目相适应的管理能力和技术力量；

（三）具有同类工程建设管理经验；

（四）具有与项目相适应的资金实力；

（五）有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录，近三年未发生较大及以上质量安全责任事故；

（六）代建单位与委托单位应无隶属关系和其他利益关系。

根据不同项目情况，由委托单位会同相关行政主管部门研究确定代建单位的具体竞争资格条件。

第三章 双方职责

第十条 代建单位应按照国家、省、市相关法律法规和合作区相关政策规定，对建设项目的施工、监理、材料设备及勘察、设计、咨询等与工程建设有关的服务实行招标采购。

代建单位在确定施工、服务或设备、材料单位时，依法应当公开招标的，不得直接委托给与其有控股关系的单位。

第十一条 政府投资代建项目实行合同管理，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。

代建合同应约定明确的退出机制、相应的处罚赔偿条款和确保代建项目继续实施的替代机制。

代建合同应有专项安全生产管理协议或条款，明确委托单位和代建单位的安全生产管理职责。

代建合同签订十个工作日内，代建单位应将代建合同报区发改财政部门备案。

代建合同除应具备本办法要求的条款内容外，还应具备法律法规规定的主要条款内容。

第十二条 委托单位的主要职责：

- (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；
- (二) 作为主体申报规划、用地、环保、人防、消防、安全、园林及市政接驳等报批报建审批手续；
- (三) 负责确认可行性研究报告、初步设计和概算等文件，并作为主体申报审批；
- (四) 负责代建项目的工程质量、安全、环保、施工进度和财政资金的使用情况等；
- (五) 向区发改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) 负责确认代建单位办理项目竣工验收和项目结（决）算所需的文件资料，并作为主体进行办理；
- (七) 配合做好代建项目资产移交工作，负责组织开展代建项目后评价工作；
- (八) 负责监督代建项目建设过程中的招标行为，监管施工单位的专业分包行为；
- (九) 代建合同约定的其他事项。

第十三条 代建单位的主要职责：

(一) 协助委托单位开展项目立项、可行性研究报告、初步设计和概算的编制及准备相关报批所需的文件资料等工作，并协助办理报批报建；

(二) 编制和准备项目办理规划、用地、环保、人防、消防、安全、园林绿化及市政接驳等报批报建手续所需的文件资料，并协助委托单位办理报批；

(三) 根据实际工作进度和资金需求，代编年度投资计划和项目用款报告，报项目委托单位审核；

(四) 组织工程施工、监理、材料设备及勘察、设计、造价咨询等与工程建设有关的洽谈、招投标和合同签订工作，并将招投标情况、签订的合同报委托单位、发改财政和相关行业管理部门备案；

(五) 落实专业人员配备，建立完整的工程档案资料，负责代建期内的质量、安全、进度及投资管理等，依法承担代建合同、经济及其他相应法律主要责任；

(六) 协助办理年度建设资金申报及工程进度款审核；负责按月向委托单位报送工程进度和资金使用情况；

(七) 协助委托单位组织工程中间验收及竣工验收，对工程质量实行终身负责制；

(八) 协助委托单位编制和准备项目竣工决算审计和竣工财务决算所需的文件资料，并协助委托单位办理报批；

(九) 协助委托单位将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交，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) 代建合同约定的其他事项。

第四章 代建项目实施

第十四条 委托单位按审定的代建方案依法选定代建单位，并签订代建合同。

第十五条 代建合同当事人应当遵循诚实信用原则，按照约定全面履行义务。

第十六条 代建合同生效前，代建单位应向区财政部门支付一定数额的履约保证金或提供相应数额的履约保函。

履约保证金或保函总额度原则上按项目概算总投资10%计取。对于全过程代建的项目，合同履约保证金或保函可分阶段提供，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，其合同履约保证金或保函按批复概算总投资的10%计取，一次性全额支付或提供。

具体履约保证金或保函金额应在代建方案或招标文件中明确。

第十七条 代建单位按照合作区政府投资项目管理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，直接到各职能部门办理项目相关的报批手续。

第十八条 代建合同应当载明代建项目负责人及各专业（勘察、设计、造价、采购、土建、设备等）工程师的名单，原则上不得更换项目负责人，如确需更换需报委托单位审批。委托单位应当通过工程例会、现场巡查等进行核查。

第十九条 项目建设过程中，代建单位应当严格遵守合作区政府投资项目现场签证和设计变更的相关管理制度。

第二十条 委托单位按规定报区财政部门申请支付。

区财政部门根据项目建设进度和用款报告及相关手续支付工程款。

第二十一条 代建项目应当执行基建财务会计制度，对代建项目单独建账、核算，完整反映费用开支和物资购置情况。

第二十二条 代建项目建成后，委托单位按照合作区政府投资项目管理规定和代建合同要求完成项目竣工、审计、资产移交等程序。

第二十三条 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 代建费用和奖惩机制

第二十四条 代建费用由代建管理费和奖励金等构成，在项目总概算中列支。

第二十五条 代建项目管理费率设置上限标准：项目总概算中工程建安费5亿元及以下为3%，工程建安费5亿-10亿元为2.5%，工程建安费10亿-20亿元为2%，工程建安费20亿元及以上为1.5%，具体见《深汕特别合作区政府投资代建项目代建管理费总额控制数费表》（附件1，该表可由区发改部门根据实际情况进行更新）。

代建管理费可分阶段计取，前期阶段代建管理费与建设实施阶段代建管理费，按照管理费总额的3:7比例确定。

第二十六条 代建项目应当在代建合同中明确奖惩机制。

第二十七条 项目满足未超出总概算费用且获得市级以上工程质量奖项、如期建成且竣工验收合格、无安全事故发生、未发生欠薪及其他违法行为等条件的，代建单位可获得奖励金，原则上不超过代建管理费的10%。

第六章 监督管理和法律责任

第二十八条 代建项目完成后，委托单位应会同代建单位自行开展项目后评价工作，后评价结果报区发改部门备案。

区发改部门可以定期抽取部分代建项目主动开展后评价工作。

第二十九条 委托单位应根据合同约定和相关政府投资项目履约评价规定对代建单位进行履约评价。

第三十条 代建项目实行风险管理制度。代建单位应当建立风险预警清单，并落实代建项目的风险管理，建立项目风险管控体系，建立工程进度和质量预警机制。

委托单位应当定期开展履约风险核查，发现预期风险应及时向代建单位发出预警，并督促代建单位做好风险防控工作。

第三十一条 区发改部门应加强对政府投资项目代建制的指导、协调和监督管理，监督检查项目实施，制止或纠正发现的违法违规行为，并可视情节提请有关行政监督部门进行处理。

区发改部门对代建项目的具体监督检查内容见附件2。

第三十二条 代建单位在项目建设管理过程中，违反招标投标相关法律法规的，由建设行政主管部门依法进行处罚，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。

第三十三条 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。

第三十四条 代建单位未能完全履行代建合同，未经批准擅自变更项目建设方案，造成项目竣工财务决算超出发改部门批复概算的，超出部分全部由代建单位承担。

但因国家政策、法规调整、委托单位改变建设标准和规模等不可抗力因素造成设计变更导致工程费用与批复概算不一致，概算有调整的，代建费用相应按中标费率重新计算。

第三十五条 代建合同中应明确工程质量、施工安全及环境污染等相关条款，代建单位在责任期内，出现工程质量、施工安全事故及环境污染等问题的，依法承担代建合同、经济及其他相应法律主要责任。

第三十六条 代建单位有下列情形之一的，除承担相应的违约责任和赔偿责任外，三年内不得在合作区参与代建活动，并由相关行政主管部门依法处罚，拒不改正、情节严重的，应终止代建合同的执行，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

(一) 违反代建合同约定，致使工期延长、增加投资、工程质量不合格或者造成重大质量、安全事故、突发环境事件的；

(二) 违反法律、行政法规和国家强制性标准的；

(三) 与勘察、施工、造价咨询、监理、设备材料供应等单位串通，谋取不正当利益或者损害委托单位、社会公共利益的；

(四) 违反项目建设资金使用和财务管理规定的；

(五) 存在转包和违法分包行为的。

第三十七条 如出现代建单位需按本办法第三十一条至第三十五条规定作出赔偿的，委托单位可在赔偿额确认后的15日内，从代建单位的履约保函或履约保证金中收取赔偿金，履约保函或履约保证金金额不足则相应扣减代建费用，代建费用不足则由代建单位用自有资金赔偿损失。

第三十八条 委托单位和相关行政主管部门及其工作人员不履行法定职责、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守的，依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十九条 代建合同存续期间发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行代建合同义务，保证代建项目的持续性。争议不能达成共识的，依法提请仲裁机构或法院裁决。

第七章 附 则

第四十条 本办法提及的“以上”“超过”“高于”均包含本数，“以下”“以内”“少于”均不包含本数。

第四十一条 三旧改造分别是“旧城镇、旧厂房、旧村庄”改造。

第四十二条 本办法由区发改财政局负责解释。

第四十三条 本办法自印发之日起生效实施，此前发布的文件中与本办法不符的，不再适用。

附件下载：附件1：深汕特别合作区政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表.docx

(<http://www.szss.gov.cn/attachment/0/979/979547/9824694.docx>)

附件下载：附件2：对代建项目的监督检查内容表.docx

(<http://www.szss.gov.cn/attachment/0/979/979548/9824694.docx>)

手机扫一扫打开当前界面



【我要纠错】(http://www.szss.gov.cn//sstbhzq/ssw/dbxx/content/post_8569606.html)【编辑：】【打印本页】【关闭窗口】

网站地图

(http://www.szss.gov.cn//sstbhzq/ssw/dbxx/content/post_
/

关于我们

([http://www.szss.gov.cn//sstbhq/ssw/dbxx/content/post_/
/](http://www.szss.gov.cn//sstbhq/ssw/dbxx/content/post_/)

联系我们

([http://www.szss.gov.cn//sstbhq/ssw/dbxx/content/post_/
/](http://www.szss.gov.cn//sstbhq/ssw/dbxx/content/post_/)

深圳市深汕特别合作区管理委员会 主办



深圳报业集团深圳新闻网承办 (<http://bszs.conac.cn/sitename?>

备案号: 粤ICP19134021 (<http://beian.miit.gov.cn/>) 粤公网安备 44030402003473号

44030402003473号

(<http://www.beian.gov.cn/portal/registerSystemInfo?>

recordcode=44030402003473)

网站标识码 4415000053

copyright © 深圳市深汕特别合作区版权所有