

# 深圳市坪山区政府投资建设项目代建制管理 暂行办法

## 第一章 总则

**第一条【目的和依据】**为进一步深化区政府投资建设项目管理改革，规范政府投资建设程序，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《中华人民共和国建筑法》及《深圳市级政府投资项目市场化代建试点实施方案》等有关法律、法规和规定，制定本办法。

**第二条【代建定义】**本办法所称代建制，是指政府通过招标或直接委托等方式，选择社会专业化的项目管理单位（以下简称代建单位），负责政府投资项目的建设管理工作，项目建成后交付使用单位的制度。

代建期间代建单位按照合同约定，代行《中华人民共和国建筑法》及相关法律法规规定的有关建设管理职责，有关行政部门对实行代建制建设项目的审批程序不变。

**第三条【适用范围】**辖区内由我区实施的纳入代建制试点的政府投资建设项目，适用本办法。

年度代建制试点项目清单，由区发改部门牵头，会同各建设单位根据年度计划投资建设项目制定，报区政府审定后印发。印发实施后如确需调整年度试点项目的，由建设单位报区发改部门

制定调整方案，并报区政府审定。

**第四条【代建形式】**代建形式分全过程代建和分阶段代建。

（一）全过程代建：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；

（二）分阶段代建：将代建项目分前期和实施两个阶段，分别委托代建单位管理。或根据项目实际情况，委托代建单位管理其中一个阶段。项目前期和实施阶段的分界点为初步设计和概算批复。

## 第二章 代建单位确定

**第五条【委托代建条件】**项目已立项（或按照区政府投资项目管理办法纳入年度计划）为委托代建的必备条件。全过程及前期工作委托代建的建设项目，可以视同立项文件为准；建设实施阶段委托代建的，以项目概算批复或新开工计划为准。

**第六条【委托代建主体】**实施代建的项目，原则上由项目建设单位（以下简称委托单位）开展代建项目委托工作，行业归口不明确的项目建设单位由区政府指定。

**第七条【委托代建方式】**委托单位原则上需从代建单位预选库中按有关规程选取代建单位，符合本办法第十一条相关条件的也可直接委托代建。委托单位确需另行通过招标等其他方式选择代建单位的，应在代建方案中予以详细说明。

**第八条【委托前审议】**拟实行代建的项目，由委托单位制订代建方案，内容包括代建形式、代建单位选定方式、代建费用确定方式和奖惩方式等，报委托单位的分管区领导审定。

**第九条【代建单位预选库】**建筑工务署统筹管理代建单位预选库，并负责建立房建、市政项目代建单位预选库。水务局、城市管理和综合执法局等项目主管部门根据各自需求建立水务、园林绿化等项目代建单位预选库。代建单位预选库应实施动态更新和淘汰机制。

建筑工务署负责制订代建单位遴选规程和代建合同示范文本，并对代建单位进行履约评价。遴选方式主要包括竞争性谈判、随机抽签和直接委托。

**第十条【代建单位确定标准】**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与技术力量；
- （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；
- （六）代建单位与委托单位、项目使用单位应无隶属关系或其他利害关系。

**第十一条【直接委托代建】**符合以下条件之一，且代建费用（包括管理服务费、利润和税金）为零的代建项目，由委托单位提出，报分管区领导审定，可以直接委托代建。

（一）城市更新单元范围内，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）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；

（三）区政府研究确定的其他项目。

委托代建项目的管理以具体代建合同约定为准，可参照本办法执行。

### 第三章 代建项目管理

**第十二条【合同管理】**政府投资代建项目实行合同管理，确定代建单位后，委托单位与代建单位、代建预选库组建单位签订三方代建合同（若委托单位为预选库组建单位，则签订双方代建合同）。代建单位应当严格按照代建合同约定履行义务，严禁转包或违法分包。各方权利义务以代建合同约定为准。

代建合同应通过约定“违法违规的处理、管理不当的追责、经济赔偿的方式、合同解除的条件”等条款的方式实现对项目的有效管理。

代建单位根据代建合同或委托单位的授权委托书直接到政府部门申请办理代建项目相关的审批手续，各政府部门应予以认可并办理。

**第十三条【履约保函】**代建合同生效前，代建单位应提供银行履约保函。履约保函金额原则上按项目总投资额的一定比例计取。具体金额根据项目行业特点，在项目招标文件中明确。

**第十四条【专业招标】**政府投资代建项目按照《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》《深圳市人民政府印发关于建设工程招标投标改革若干规定的通知》等法律法规，由代建单位直接对建设项目的勘察、设计、施工、监理、主要设备材料采购等组织招标。

**第十五条【代建单位职责】**代建单位的主要职责：

（一）协助委托单位完成用地手续报批工作，组织开展项目可行性研究报告编制并协助报批；

（二）协助委托单位办理用地、拆迁等审批手续，组织开展项目初步设计概算编制并协助报批；

（三）负责办理规划、施工、环保、消防、园林绿化及市政接驳等报批报建审批手续；

（四）负责组织工程勘察、设计、施工、监理和设备材料采购等招标工作；

（五）负责工程合同的洽谈与签订工作，对工程建设实行全过程管理；

（六）协助办理年度建设资金申报，负责工程进度款审核、划拨；

（七）负责组织工程中间验收及竣工验收，对工程质量实行

终身责任制；

（八）负责办理项目结决算审计及竣工财务决算，并按程序办理资产移交手续。

**第十六条【委托单位职责】**委托单位的主要职责：

（一）负责提出代建项目的建设规模、标准、投资等需求；

（二）负责完成用地手续和项目可行性研究报告报批工作，协助代建单位办理规划、施工、环保、消防、园林绿化及市政接驳等报批报建审批手续；

（三）负责初步设计及概算报批，申报年度建设资金，监督工程进度款审核、划拨；

（四）负责监督代建项目建设过程中的招标行为，核实代建单位的转包和分包行为；

（五）负责监督代建单位对政府资金使用情况，协调解决劳资纠纷；

（六）指导代建单位开展项目竣工验收和办理项目结决算审计及竣工财务决算；

（七）接收代建项目资产移交工作，负责开展代建项目后评价工作。

**第十七条【工程款报批】**代建单位根据实际工作进度和资金需求，代编项目用款报告，报委托单位审核。委托单位审核通过后，依据付款协议按规定向区财政部门请款。区财政部门根据项目建设进度和项目用款报告支付工程款。

**第十八条【分阶段工作要求】**代建项目前期阶段，代建单位应按照规定，对项目勘察、设计等进行招标，并按照代建合同开展前期工作，前期工作技术深度必须满足国家有关规定。

代建项目建设实施阶段，代建单位应按照规定，对项目施工、监理和重要设备材料采购进行招标，并严格按照批准的建设规模、建设内容、建设标准和建设投资，进行施工组织管理，严格控制项目预算，确保工程质量，按期交付使用。严禁在施工过程中利用施工洽商或者补签其他协议随意变更建设规模、建设标准、建设内容和总投资额。

代建单位应根据代建合同约定，按照委托单位的管理权限负责对工程变更事务进行管理。工程变更的提出、审批和实施，参照本区相关管理办法执行。

**第十九条【工程验收】**代建项目建成后，必须按国家有关规定和代建合同约定进行竣工验收，办理政府投资财务决算审批手续。

**第二十条【档案管理】**代建单位应按照《中华人民共和国档案法》《深圳市城市建设档案管理规定》的有关规定，建立健全档案管理。项目筹划、建设等各环节的文件资料，都要严格按照规定收集、整理、归档。在向委托单位办理移交手续时，一并将工程档案、财务档案及相关资料按要求向委托单位和城建档案管理部门移交。

委托单位应按照《中华人民共和国档案法》《深圳市城市建

设档案管理规定》的有关规定，针对代建项目建立全过程档案，以便循迹倒查。

**第二十一条【代建费】**代建管理费按照《深圳市级政府投资项目市场化代建管理费总额控制数费率表》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。

代建管理费核定和支付应当与工程进度、建设质量结合，与代建内容、代建绩效挂钩，实行奖优罚劣。

## 第四章 奖惩规定

**第二十二条【未招标情况】**代建单位在组织项目勘察、设计、施工、主要材料设备采购等招标工作中，擅自邀请招标或规避招标的，由委托单位申报，建设行政主管部门依法予以查处；情节严重的，应依法或依合同约定解除项目代建合同，并依法追究代建单位的违约责任。

**第二十三条【投资失控情况】**代建单位对项目因前期工作阶段设计不当造成的超概算承担连带责任，可按超概算的相应比例扣减其代建管理费。具体应在项目代建合同中明确。

代建单位在项目建设实施期内未完全履行代建合同、未经批准擅自变更项目设计、增加建设内容、提高建设标准或者未对投资控制实行科学管理等情形之一，造成项目总决算超出总概算的，



超出部分由代建单位负责赔偿。

**第二十四条【质安事故情况】**代建项目工程质量不合格的，代建单位应组织相关单位无条件返工，直至验收合格，由此造成的损失包括增加的投资费用由代建单位和相关责任单位共同承担。

代建单位在项目责任期内，因管理不当导致代建项目出现工程质量安全事故的，应依法承担相应法律责任。具体应在项目代建合同中明确。

**第二十五条【超工期情况】**代建单位因管理不力致使代建项目未能在移交使用目标日前完成移交的，由委托单位相应扣减其代建管理费，具体金额应在项目代建合同中明确。

**第二十六条【经济赔偿办法】**代建单位存在违法违规行为的，委托单位可依法或依合同约定解除项目代建合同，因代建合同解除影响代建项目其他合同履行的，一切后果由代建单位承担。委托单位可根据合同约定扣减其代建管理费或进行相应追偿，相关约定应在招标文件合同主要条款中载明。在赔偿额确认后的十五日内，由委托单位相应扣减其代建管理费；代建管理费不足以支付的，从代建单位的履约保函中收取其余赔偿金；履约保函仍不足以支付的，由代建单位用自有资金支付。

**第二十七条【违纪情况】**委托单位、相关行政主管部门及其工作人员履行职责不力、徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守、索贿受贿的，依据有关规定，追究有关责任人员的责任；涉嫌职务违

法和职务犯罪的，移送纪检监察机关调查处理。

**第二十八条【奖励情况】**同时满足按时完成项目代建任务、工程质量安全情况优良、项目投资控制在批准概算总投资范围三个条件的，经委托单位和区发改部门共同认定并报区财政部门备案后，可以支付代建奖励资金，具体金额在项目代建合同中约定。代建奖励资金一般不得超过代建管理费的 10%。

## **第五章 附则**

**第二十九条【办法解释】**本办法由区住房建设局负责解释。

**第三十条【办法生效】**本办法自 2020 年 2 月 19 日起施行，有效期 1 年。原《深圳市坪山区政府投资建设项目代建制管理暂行办法》（深坪府办规〔2018〕10 号）同时废止。