龙岗区政府投资项目代建制管理办法（试行）

**(征求意见稿)**

为深化供给侧结构性改革，完善政府投资管理体制，落实“放管服”改革精神，充分利用市场的高效性和专业性同时更好发挥政府作用，实现政府投资项目建设管理水平和投资效益的全面提高，根据《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》（中发〔2016〕18号）、《深圳市推进城市基础设施供给侧结构性改革实施方案》（深府〔2017〕90号）、《龙岗区政府投资项目管理办法》（深龙府规〔2018〕1号）及相关法律、法规和规定，结合我区实际情况，特制定本办法。

第一章 总则

**第一条 【代建定义】**本办法所称代建制，是指委托单位通过公开招标、直接委托等方式,选择专业化的代建单位，按照合同约定履行政府投资项目建设管理职责，严格控制项目投资、质量、安全和工期，竣工验收后交付委托单位或使用单位的制度。

1. **【适用项目】**拟实行代建的项目原则上应为总投资规模1亿元及以上的由区相关单位组织实施的市、区政府投资新建基建项目，其中，与城市更新单元关联的项目实行代建的，投资规模可低于1亿元；经相关程序审定可以项目包形式实行代建的项目，单个项目投资规模可低于1亿元。以下项目优先采用代建：
2. 位于城市重要区域、重要节点，具有重大标志性、示范性的项目；
3. 技术复杂程度较高，或对质量、工期等管理目标有较高要求的项目；
4. 城市更新单元内或紧邻城市更新单元红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目，开发主体承担总投资51%以上的项目；
5. 社会投资项目红线内或紧邻红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目，社会主体承担总投资51%及以上的项目；
6. 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;
7. 区委区政府研究确定的其它项目。

 **第三条【委托单位确认】**委托单位按以下方式确定：

(一)项目建设、使用单位自身不具备专业委托能力的，由区工务部门按程序开展代建委托工作；

（二）项目建设、使用单位具备专业委托能力的，按程序开展代建委托工作；

（三）区政府指定委托单位的其他情况。

**第四条** **【代建形式】**代建项目实行全过程代建，即从项目可研批复起至缺陷责任期结束，由代建单位实行全过程管理。经区政府批准，也可实行施工代建，项目建设单位完成概算编制和报审等前期工作后，由委托单位按程序开展代建委托工作。

**第五条 【代建程序】**代建项目执行基本建设程序，遵循政府投资项目管理的相关规定，政府部门对代建项目的审批程序不变。区发展改革部门负责代建项目的指导和协调工作，区相关职能部门和委托单位按照各自职责做好监督管理工作。

原则上，代建项目的相关工作事项由代建单位依法通过招标或政府采购程序发包。代建单位通过招标或政府采购程序产生的投资咨询、勘察、设计、监理、招标代理、造价、施工以及材料设备供应等单位不得与代建单位存在关联关系。

第二章 代建单位及模式的确定

**第六条 【代建方案审议】**政府投资项目取得工程可行性研究报告批复后，拟采用代建模式的，由委托单位提出代建意向，报分管区领导召集有关部门研究，认为确有必要采取代建模式的，报区政府投资联评联审工作会议审议。经审议明确采取代建模式的，由委托单位研究提出项目代建方案，报分管区领导审定后实施。代建方案主要包括项目概况、代建委托内容和管理要求、代建单位的选择方式、代建项目组织实施方式、代建合同计价方式、监督方式等内容。

**第七条【代建单位资质条件】**代建单位应具备下列条件:

（一）具有独立法人资格；

（二）具有与项目相对应的管理能力和经验业绩，包括但不限于：能够提出详细、先进、可行的项目管理方案，鼓励采用建筑信息模型等新型建设管理技术提高代建项目管理水平；

（三）具有与工程建设要求相适应的技术、造价、财务和管理等方面的专业技术力量，包括但不限于：在提交的相关文件中应明确实际参与代建项目的首席责任人及其他主要专业责任人，且应取得相应的职业责任保险；

（四）具有良好的资信水平，包括但不限于：代建单位和主要专业责任人近3年内无不良信用记录，未被列入市、区代建单位黑名单；

（五）具有同类工程建设管理经验；

（六）具有与项目相适应的资金实力；

（七）相关法律法规规定及委托单位要求的其他条件。

1. **第八条 【代建单位选择】**委托单位应按照招投标相关规定择优选择代建单位。采取公开招标方式的，应通过[深圳市建设工程交易服务中心](https://www.baidu.com/link?url=QB_bV0n7LA8q4vEGQm3e85zYSXtvpOkMxK2D-cLkQFCvcosOo3unNyEuRVP1dPi8YWyCHat0xdIh8Ymh3Ubxi4Uj3BRkcILdCyHp5Nec9qLjXQs4oRrU3bcT4nwOfF7J&wd=&eqid=e392267200034c1b000000065ddccfef" \t "https://www.baidu.com/_blank)电子招投标交易平台组织实施。

**第九条 【直接委托代建】**符合以下条件之一，由委托单位按本章第六条确定项目实施代建，编制代建方案报分管区领导审定后，可以直接委托代建。

（一）城市更新单元内或紧邻城市更新单元红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施，开发主体承担总投资51%以上且代建费为零的项目；

（二）社会投资项目红线内或紧邻红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施，社会主体承担总投资51%及以上且代建费为零的项目；

（三）与国家铁路、城际铁路、地铁相邻工程，为有效避免重复建设、减少投资浪费需协同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，按照相关规定，须由相应的轨道建设、运营单位组织实施的政府投资项目；

（四）法律法规明确可以直接委托的其他项目。

第三章 **组织实施**

**第十条** **【代建合同管理】**代建单位按程序确定后，委托单位和代建单位应依法签订代建合同。代建合同应载明委托单位、代建单位权利和义务、代建项目的工作范围和内容、投资质量和工期要求、代建费用、违约条款、退出机制等内容。代建单位应当严格按照合同约定履行义务，不得将项目转包或违法分包。

委托单位已经签订相关前期工作合同的，可通过三方协议的形式将权利和义务转移给代建单位。

**第十一条 【履约保函】**实行代建履约保证保险制度。签订代建合同前，代建单位应当向委托单位提供由银行或保险公司出具的履约保函。代建单位的履约保函的担保金额不得低于代建项目可研批复总投资的10%。

**第十二条 【行政审批程序】**代建单位可根据代建合同和委托单位的授权委托书，按规定向政府部门申请办理代建项目相关的审批手续。

**第十三条 【代建资金管理】**代建单位根据实际工作进度和资金需求，代编资金需求计划和项目用款报告，报委托单位审核后，由委托单位按规定报批。

**第十四条【前期阶段投资控制】**代建单位按照经批复的可行性研究报告组织编制初步设计和项目总概算，初步设计须报分管区领导研究审议。初步设计和项目总概算应当依照批复的可行性研究报告所确定的规模和标准进行限额设计，否则应重新履行可行性研究报告等前期阶段报批手续。

**第十五条【实施阶段投资控制】**项目建设应当坚持概算控制预算、预算控制决算的原则，严格执行基本建设程序，禁止边勘察、边设计、边施工。项目预算不得超过项目总概算，但确因国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等客观情况导致项目预算超过项目总概算的，委托单位可参照政府投资项目管理关于已完成施工发包项目有关条款执行。因代建单位原因造成总投资额增加的，超出部分由代建单位承担。

**第十六条 【缺陷责任管理】**在缺陷责任期内，代建单位应及时安排相关责任方对缺陷责任期内出现的质量缺陷进行维修，并由相关责任方承担鉴定及维修费用；如相关责任方未履行维修责任的，代建单位负责维修，并由代建单位垫付维修费用，按合同约定向相关责任方进行索赔。

**第十七条 【代建工作结束】**完成代建合同约定的所有工作内容，代建工作结束。

第四章 职责分工

**第十八条** 【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，编制代建方案；

（二）负责监督代建单位主要专业责任人员配备和履职情况；

（三）协助代建单位办理项目实施过程中的规划、建设和消防、林地占用审批等相关报建手续，协调相关政府部门加快办理项目相关报建手续；

（四）负责审核代建单位提交的设计文件、概算文件、结（决）算等关键性工程文件；

（五）负责建设资金申请、划拨和监督，定期向区发展改革和财政部门报送工程进度和资金使用情况；

（六）负责监督代建项目的安全管理、工程质量和施工进度；

（七）负责审核确认代建单位开展项目竣工验收和申报项目结决算审计及竣工财务决算,按规定报批；

（八）负责做好代建项目资产移交及不动产登记工作；

（九）负责组织开展代建项目过程绩效评价工作；

（十）代建合同约定的其他事项。

**第十九条** 【代建单位职责】代建单位的主要职责：

（一）负责代建项目的管理工作，严格控制项目投资、质量和工期，建立完整的工程档案资料，并对代建过程中的安全、环保管理负责；

（二）负责落实专业负责人员的配备，负责办理项目实施过程中用地、规划、建设和消防、林地占用审批等相关报建手续；

（三）负责组织代建项目向政府部门报建报批相关文件的编制，其中设计文件、概算文件、结（决）算等关键性工程文件需经委托单位确认后方可申报。未经批准，不得擅自变更建设规模、建设标准、建设内容和概算投资；

（四）负责组织材料设备采购、工程施工、与工程建设有关服务的招标工作。负责代建项目的服务事项、材料设备采购、工程施工的合同谈判、签订和管理工作；

（五）负责定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况；

（六）负责组织工程中间验收及竣工验收，完成工程相关验收备案工作，对工程质量实行终身责任制；

（七）负责组织编制项目结决算审计和竣工财务决算，并按程序办理资产移交及不动产登记手续；

（八）协助委托单位开展代建项目过程绩效评价工作；

（九）代建合同约定的其他事项。

# 第五章 代建管理费与奖惩制度

**第二十条 【代建管理费】**原则上，代建管理费按照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）执行。对于建设地点分散、点多面广、使用新技术新工艺的重大标志性建筑，代建管理费确需超过规定限额标准的，应在代建意向中提出相关依据，经区政府投资联评联审会议及区政府常务会议审议后，参照《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》执行。施工代建管理费按照代建管理费总额的70%确定。与国家级铁路、城际铁路、地铁相关，确定由其建设、运营管理单位代建的政府投资项目，代建管理费率按照相关行业建设管理费标准另行计取。

**第二十一条 【投资控制及奖励】**代建合同采用以项目总概算为目标总价的激励制度。代建单位在施工招标前应提交项目总概算，备案或报审后应与委托单位补签目标总价合同。同时满足按时完成项目代建任务、工程质量优良、竣工决算未超出概算批复、未发生安全事件、未发生欠薪及其他违法违纪事件等5个条件的代建项目，应给予代建单位奖励金。奖励金总额原则上不超过代建管理费的10%，具体比例或金额应在目标总价合同中约定，并在申报工程结（决）算时将奖励金纳入项目总投资。

 **第二十二条 【投资控制及惩罚】**委托单位应与代建单位就前期工作质量、调整建设内容、建设规模、建设标准等内容在代建合同中进行约定，代建单位未能履行合同约定，由于前期工作质量缺陷而造成工程损失的，或代建单位擅自调整建设内容、建设规模、建设标准，致使工期延长、投资增加或工程质量不合格的，所造成的损失或投资增加额一律从代建单位的履约担保中补偿，履约担保金额不足的，相应扣减项目代建管理费；项目代建管理费不足的，由代建单位用自有资金支付。同时，经工程建设主管部门认定后，该代建单位3年内不得参与本区政府投资建设项目代建单位投标。

# 第六章 法律责任

**第二十三条** **【违约赔偿】**代建合同当事人应当遵循诚实信用原则，按照约定全面履行自己的义务。委托单位和代建单位任何一方不履行代建合同约定义务或者履行义务不符合约定要的，可终止代建合同的执行并承担相应的赔偿责任。

**第二十四条 【代建单位违法责任】**代建单位违反法律、行政法规和国家强制性标准的，由相关行政主管部门依法处罚；代建单位的行为严重危害公共利益，或者造成重大质量、安全事故、突发环境事件的，由相关行政主管部门责令限期改正并依法处罚，不良行为记录纳入公共信用信息平台；拒不改正、情节严重的，应终止代建合同的执行，代建单位按合同约定承担相应的赔偿责任。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

 **第二十五条** **【委托单位违规责任】**委托单位、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、利用职权谋取利益、失职渎职、索贿受贿的，依纪依法进行责任追究;构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

第七章 附则

**第二十六条** 本办法由龙岗区发展改革局负责解释。

**第二十七条** 本办法自发布之日起实施，有效期 3年，《龙岗区政府投资项目代建制管理暂行办法》深龙府[2005]29号同时废止。

**附件1：**

**项目建设管理费总额控制数费率表**

单位：万元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 工程总概算 | 费率(％) | 算    例 |
| 工程总概算 | 项目建设管理费 |
| 1000以下 | 2 | 1000 | 1000×2％＝20 |
| 1001－5000 | 1.5 | 5000 | 20＋(5000－1000)×1.5％＝80 |
| 5001－10000 | 1.2 | 10000 | 80＋(10000－5000)×1.2％＝140 |
| 10001－50000 | 1 | 50000 | 140＋(50000－10000)×1％＝540 |
| 50001－100000 | 0.8 | 100000 | 540＋(100000－50000)×0.8％＝940 |
| 100000以上 | 0.4 | 200000 | 940＋(200000－100000)×0.4％＝1340 |

 备注：计算例中括号内第一个数为工程总概算分档的变动数，即设一项目工程总概算为X，若10001≤X≤50000，则项目代建管理费为140+（X-10000）×1%，以此类推。

**附件2：**

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

单元：万元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 工程总概算区间 | 费率 | 算例 |
| 工程总概算 | 代建管理费 |
| 50000以下 | 3 | 50000 | 50000×3%=1500 |
| 50001-100000 | 2.5 | 100000 | 1500+（100000-50000）×2.5%=2750 |
| 100001-200000 | 2 | 200000 | 2750+（200000-100000）×2%=4750 |
| 200000以上 | 1.5 | 300000 | 4750+（300000-200000）×1.5%=6250 |
| 其他特殊项目 | 一事一议 | 待定 | 如费率超出本表范围，由项目（法人）单位提出并报市政府审定。 |

备注：计算例中括号内第一个数为工程总概算分档的变动数，即设一项目工程总概算为X,若50001≤X≤100000,则项目代建管理费为1500+（X-50000）×2.5%，以此类推。