

深圳市福田区发展和改革局文件

深福发改〔2017〕341号

福田区发展和改革局关于印发《福田区政府投资建设项目代建方案模板》的通知

各有关单位：

根据《福田区政府投资建设项目代建制管理办法（试行）》（福府办规〔2017〕4号）以及区政府七届十一次常务会议和区委七届第二十七次常委会会议精神，我局草拟了福田区政府投资项目代建方案模板（详见附件），并已完成意见征求，现予以印发。

此模板是配合着代建制改革的新探索，可能还有不完善之处，供各单位参考，执行实施中遇到问题请及时向我局反映。

附件：福田区政府投资 XXX 项目代建方案（参考版）

福田区发展和改革局

2017 年 7 月 26 日



附件

福田区政府投资×××项目代建方案

一、项目概况

主要包括：

1. 项目名称：XXXX 建设工程。

2. 项目建设地点：该项目地址位于 XXXX。

3. 项目概况及建设规模：包括该工程规划占地面积，规划建设总建筑面积，项目需求、选址是否已经落实，建设条件是否已经确定和环评民调情况，主要的建设内容等。

4. 项目投资匡算：总投资约为 XXXXX 万元，出资情况。

5. 建设期限：从前期、施工到竣工完成，前期阶段计划自 20XX 年 XX 月至 20XX 年 XX 月（计划工期 XX 个月）；施工工期计划自 20XX 年 XX 月至 20XX 年 XX 月（计划工期 XX 个月）。

二、项目管理模式

主要包括：

1. 项目拟采用代建制的理由。

2. 项目拟确定的委托单位和主要负责人员。

3. 拟代建项目基本服务范围和代建方式。

1) 代建项目基本服务范围应结合项目实际情况拟定，项目代建（承担建设单位的所有工作），包括项目前、中、后期手续

办理及过程管理、设计未完工作、其它后续工作、三通一平、房屋建筑、安装及附属工程等建设管理工作，至项目经验收合格后交付使用，并按有关规定承担保修责任，（具体见附件 1.1）；

2）明确代建单位的项目介入阶段和初始深度，拟定是否接受采用单一体全过程管理总承包，联合体全过程管理总承包或者单项体全过程管理总承包方式。

4. 拟代建项目采购招标和合同管理要求。根据代建服务范围，明确本项目的规划、勘察、设计、施工、造价咨询和工程建设材料设备等工作的采购招标和合同管理要求。

5. 是否自行委托监理单位及其理由。

若自行委托工程监理单位应列明监理单位选择的组织实施方案。

三、代建单位选择的组织实施方案

主要包括：

1. 拟采用的代建单位选择方式和主要依据。

代建单位选择包括公开招标和预选库选取两种方式。预选库分为单一全面体和单项体两类。

单一全面体类是指同时具备投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等全过程咨询资质或全过程咨询资格的独立法人。

单项体是指只具备部分咨询资质，但具备丰富项目全过程管理能力和经验的独立法人，划分为房地产企业库、施工企业库以

及设计企业库等三种类别。

委托单位选择单项体时应根据项目情况从三类企业中合理选取，并说明原因。

2. 拟选择代建单位的资质要求和代建单位人员的职业资格要求。

主要包括勘察、建筑设计、专业设计、造价、监理等方面的企业资质和个人职业资格要求。

3. 代建单位的组织架构及人员构成要求。根据工程规模及复杂程度，规定代建单位的组织架构和人员构成，以确保其人力投入满足项目要求。

4. 组织实施方式和相关费用安排。

可选方式主要包括自行组织实施、委托咨询服务机构协助组织实施等。

5. 组织实施主要负责人。

6. 组织实施进度计划。

四、代建合同的计价方案

主要包括：

1. 拟定的代建合同计价方式。

可选方式主要包括零代建费用合同、总价合同、成本加酬金合同等。

2. 代建费用估算和合理性说明。

用于审定是否有必要突破《基本建设项目建设成本管理规

定》的相关规定。

五、建设工程质量潜在缺陷保险

主要包括：

是否投保建设工程质量潜在缺陷保险及其理由。

六、其他

代建项目理念、技术、标准的具体说明（包括项目理念、需求定义、技术标准等）列明于此，比如绿色经济、循环经济、BIM技术、相关国内国际标准等。

附件 1.1

项目实施阶段	典型服务范围
项目前期阶段	(1) 现场勘察 (2) 项目建议书 (3) 可行性研究报告 (4) 工程项目设计 (5) 概算、保证最大工程费用编制 (6) 项目报建工作 (7) 施工招标和合同文件编制 (8) 施工合同谈判和签订
项目施工阶段	(9) 补充设计及其审查 (10) 文档管理 (11) 进度、成本、质量控制 (12) 安全管理 (13) 担保和保险的要求 (14) 项目资金管理 (15) 编制监理报告 (16) 中间验收工作 (17) 工程调试和竣工验收 (18) 编制移交文件

项目后期阶段	(19) 保证金代持 (20) 提供定期或持续的检验服务 (21) 安排必要的维修工作 (22) 项目后评价 (23) 结算和决算文件编制 (24) 最终结算金额谈判 (25) 编制无缺陷报告
--------	--