

福田区政府投资代建项目全过程实施指引 (委托单位版)

第一章 总则

第一条 为完善福田区政府投资管理体制，切实提高政府投资代建项目管理和投资效益，本指引依据福田区政府投资建设项目代建制管理办法等相关法律法规、标准并结合福田区代建活动的实际编制而成，以帮助代建项目各参与方更好地做好相关工作，厘清各方的责任和义务。

第二条 本指引为委托单位版本，适用于代建制中委托单位的全过程组织实施。

删除的内容：.
第一条

删除的内容：《

删除的内容：（试行）》（福府办规〔2017〕4号）

删除的内容：第二条

第二章 准备阶段

第三条 拟委托代建的项目，在项目立项批复后由委托单位编制代建方案，报分管区领导批准后执行，代建方案报区发展改革局备案，并由委托单位参照福田区政府投资建设项目代建方案模板编制代建方案。总投资额 3000 万元以下的非零代建项目，经区政府相关会议研究议定后可采用代建制，并按程序编制代建方案。

第四条 代建方案应考虑：
（一）使用单位、资产管理单位、监督管理部门等部门对项目成本、质量、进度、功能、效果的需求，并形成文档。

删除的内容：.
第三条 各建设单位

删除的内容：前期意向应报区政府批准,前期意向批准后，具备条件的可以组建

删除的内容：需求小组（包括

删除的内容：、使用单位、资产管理单位和相关监督管理部门等），并

删除的内容：《

删除的内容：》（深福发改〔2017〕341号）

删除的内容：。

删除的内容：第四条

(二)明确代建单位的选择方式,包括预选库、公开招标等。

(三)采取预选库的,按福田区政府投资建设项目代建单位预选库使用指引提出代建单位的确定方式。拟选择设计企业进行代建并实施建筑师负责制的,原则上采取多个方案比选择优确定的方式,可视为与工程设计优选方式中的设计方案招标同等效力;符合《关于建设工程招标投标改革的若干规定》(深府〔2015〕73号)第九条及《福田区政府投资项目工程设计优选优价优效管理办法(试行)》(福府办规〔2018〕16号)第二十四条规定的,可以不进行招标。

(四)明确实施范围中是否包括工程咨询服务事项(包括投资咨询、设计、造价、招标代理、监理等),并确定是否允许联合体投标。

(五)项目工期的合理性。拟认定为应急工程的(应对自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等突发事件需要紧急建设的项目),应提出施工招标方法(包括清单招标、费率招标、模拟清单招标等),并明确相关工程费用的认定方式。

第五条 拟实行代建的项目,制定代建方案报分管区领导批准后,报区发改局进行备案,备案完成后正式实施代建项目。

删除的内容:《

删除的内容:》(深福发改〔2017〕534号)

删除的内容:第五条

删除的内容:重大项目分指挥部会议或

删除的内容:工作会议审议

第三章 选择阶段

第六条 代建方案通过后,根据代建方案确定的方式选择代建单位,并及时编制招标文件(如有)和代建合同,可征求区住

删除的内容:

删除的内容:.

删除的内容:第六条

房建设局意见。委托单位在概算批复后、下达新开工计划前应与代建单位签署保证最大工程费用协议，作为代建合同的附属协议，并由委托单位报区发展改革局备案。保证最大工程费用以概算为限额，委托单位应在代建合同中明确保证最大工程费用的取费依据。

删除的内容: 保证最大工程费用需

删除的内容: 并报区发改

第七条 选择代建单位时，应考虑：

删除的内容: 第七条

（一）以业务能力、管理能力、可用人力、财力资源、业务独立性、费用结构的合理性、业务公正性和质量保证体系为依据。避免出现首席责任人和专业责任人身兼多个建设项目无法良好履约责任的情况。

（二）提倡“优质优价、优质优先”，可在代建合同中约定优质优价奖励条款。

（三）明确代建单位的人员配备并在代建合同中约定，专业责任人应取得工程建设类注册执业资格或具有工程类、工程经济类高级职称，并具有相匹配的能力和经历。

（四）可要求代建单位提交代建项目实施计划，并评估其可行性和合理性。

第八条 选定代建单位后，在 30 天内签订代建合同并报区住房建设局进行备案，并督促代建单位在代建合同签订前提供履约保函。

删除的内容: 第八条

删除的内容: 委托单位可以选择以下两种方式处理履约保函：

删除的内容: （一）

删除的内容: 暂定代建费用 10%的

删除的内容: 概算批复后，代建单位在 20 日内补足剩余的履约保函，累计

删除的内容: 概算 10%。施工单位确定后，如果施工单位能开具履约保函，且受益人是委托单位的，该履约保函可视同代建单位履约保函，累计

删除的内容: 金额不低于概算 10%。后续代建单位及施工单位履约过程中出现违约的，

代建合同生效前，代建单位先提供履约保函，履约保函金额应不低于代建管理费 100%，履约保函期限应覆盖缺陷责任期。

第九条 委托单位根据代建项目实际情况自主选择是否开设

第九条 银行监管账户。开设银行监管账户的，委托单位负

责选择并确定代建项目资金监管账户的监管银行后，代建单位可与监管银行自主协商，通过监管银行抵消保函授信额度、降低开具保函费率等方式开具代建项目的履约保函以及总包履约保函。

代建单位开设银行监管账户后，连同委托单位、银行签订三方监管协议。

第十条 代建合同备案完成后，应注意：

（一）向代建单位提供授权委托书进行报批报建，代建单位主体地位认定存在困难的，可加盖委托单位公章。

（二）接收代建单位的一切函件必须盖有代建单位公章或者授权的项目章，否则不予认定。

（三）及时取得代建单位各专业负责人名单、联系方式等，监督首席责任人和专业责任人到职，人员更换需经委托单位同意。

（四）参照代建项目风险清单对代建项目严格监管，并启动代建项目的全过程履约评价，每三个月将履约评价情况反馈至区住房建设局，出现严重履约问题且拒不整改的，应即时反馈。涉及质量安全问题的，应反馈至区住房建设局。涉及履约进度问题的，应反馈至区发改局。涉及资金支付违规问题的，应反馈至区财政局。

第十一条 委托单位应与代建单位签订《工程建设廉政责任书》，并监督代建单位履行。

删除的内容：可

删除的内容：单位及施工单位各自提供的履约保函进行索赔。为明确三方履约关系，可另行签订补充协议明确三方关系及履约保函

删除的内容：事宜。 .
(二)

删除的内容：第九条

删除的内容：第十条

删除的内容：开设共管账户后，连同委托

删除的内容：、银行签订三方监管协议

第十二条 代建单位提出代建项目相关费用支付申请后，应组织进行复核，核准后交由银行监管账户进行支付。

删除的内容: 第十一条

第四章 决策阶段

第十三条 提供项目相关的基础资料，并牵头项目需求小组与代建单位进行持续性沟通明确项目需求。

第十四条 对立项文件、可行性研究报告、资金申请报告等进行确认，对环境影响评价报告、节能评估报告、项目安全评价、项目社会稳定性风险评价、水土保持方案、地质灾害危险性评估、交通影响评价等进行备案。

第十五条 可行性研究报告批复后 30 天内，若代建方案投保建筑工程质量潜在缺陷保险，相关程序参照福田区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施细则执行。

第十六条 负责协调代建单位和相关审批、监督管理部门之间的沟通关系，由代建单位进行报批时，应给予必要的协助。

第十七条 涉及办理用地手续的，应对选址和用地预审申请、地质灾害评估、用地方案图编制、建设用地规划许可申请、土地使用合同签订等事项进行确认或备案，而后由代建单位报相关主管部门进行报批。

删除的内容: 第十二条 提供项目相关的基础资料，并牵头项目需求小组与代建单位进行持续性沟通明确项目需求。
第十三条 对立项文件、可行性研究报告、资金申请报告等进行确认，对环境影响评价报告、节能评估报告、项目安全评价、项目社会稳定性风险评价、水土保持方案、地质灾害危险性评估、交通影响评价等进行备案。
第十四条 可行性研究报告批复后 30 天内，若代建方案投保建筑工程质量潜在缺陷保险，相关程序参照《福田区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施细则》（深福发改〔2017〕389 号）执行。
第十五条 负责协调代建单位和相关审批、监督管理部门之间的沟通关系，由代建单位进行报批时，应给予必要的协助。
第十六条 涉及办理用地手续的，应对选址和用地预审申请、地质灾害评估、用地方案图编制、建设用地规划许可申请、土地使用合同签订等事项进行确认或备案，而后由代建单位报相关主管部门进行报批。

第五章 勘察设计阶段

第十八条 主持项目需求小组对勘察任务书和设计任务书提

出修改意见，并进行审核确认。未通过审核的任务书重新修改后再次审核，直至通过。

第十九条 主持项目需求小组向代建单位提供方案设计、初步设计及施工图设计（施工图审查）等文件的深度、功能需求、运行可靠、经济技术等指标进行审核，提出书面修改意见，并对阶段性修改成果进行确认。

负责及时委托咨询机构对代建单位编制的项目概算、预算进行审核，审核确认后方可实施。

第二十条 负责接收项目需求小组提出的需求变更申请，确认后交由代建单位实施。

第二十一条 委托单位可以要求组织专家工作坊对方案设计进行评审，并明确组织工作坊评审等相关费用的支付来源。

第二十二条 监督代建单位履行限额设计，对方案设计、初步设计、施工图设计、项目概算、项目预算等予以确认及备案，并协调代建单位尽快完成相关报批手续。

第六章 招标采购阶段

第二十三条 负责对代建单位组织编制的各类招标文件和合同进行确认或备案。涉及相关合同的核心条款应进行实质性审查，诸如合同价结算条款、变更工程结算条款、材料调差条款、合同工期、工期延期罚款、支付条款等。定标方案中采用票决定标的，应在现场驻派监督员。

删除的内容: 第十七条 主持项目需求小组对勘察任务书和设计任务书提出修改意见，并进行审核确认。未通过审核的任务书重新修改后再次审核，直至通过。 .
第十八条 主持项目需求小组向代建单位提供方案设计、初步设计及施工图设计（施工图审查）等文件的书面修改意见，并对阶段性修改成果进行确认。应负责及时委托咨询机构对代建单位编制的项目预算进行审核，审核确认后方可实施。 .
第十九条 负责接收项目需求小组提出的需求变更申请，确认后交由代建单位实施。 .
第二十条 委托单位可以要求组织专家工作坊对方案设计进行评审，并明确组织工作坊评审等相关费用的支付来源。 .
第二十一条 监督代建单位履行限额设计，对方案设计、初步设计、施工图设计、项目概算、项目预算等予以确认及备案，并协调代建单位尽快完成相关报批手续。 .

删除的内容: .
第二十二條

第二十四条 负责监督代建单位按照代建方案审定的施工招标方式进行招标。拟改变施工招标方式的，应上报区政府相关会议审议通过。

删除的内容: 第二十三条

第二十五条 负责主持项目需求小组与代建单位充分沟通材料、设备的招标采购情况。由委托单位、使用单位或资产管理单位进行招标采购的，可以要求代建单位提供咨询意见。

删除的内容: 第二十四条

第七章 施工阶段

第二十六条 开工建设前，敦促代建项目相关责任主体的法定代表人签署授权书。在办理工程质量监督手续前，敦促代建项目六方主体（包括委托单位、代建单位、勘察单位、设计单位、监理单位、施工单位）的项目负责人签署工程质量终身责任承诺书，连同法定代表人授权书，报工程质量监督机构备案。

删除的内容: 第二十五条

第二十七条 协调并督促代建单位办理施工许可证的相关工作事项。

删除的内容: 第二十六条

第二十八条 监督代建单位专业责任人员配备和实际履职情况，实际履职情况和代建合同约定不符的，应及时进行履约评价反馈。

删除的内容: 第二十七条

删除的内容: 的

删除的内容: 并对资料管理人员信息及阶段性的施工档案予以备案。

删除的内容: 第二十八条 负责接收

删除的内容: 过程中出现的设计

删除的内容: 和现场签证

删除的内容: 《

删除的内容: 政府投资

删除的内容: 全过程管理办法》（府规〔2017〕3号）中第三十八条所规定的程序

删除的内容: 审批或备案

第二十九条 监督代建单位按照委托单位批准的施工图进行施工，所有变更申请均应报委托单位审批，未经批准的变更不予认可。监督代建单位实时通过在线平台上报变更信息，并按照福田区代建项目的现场签证和设计变更相关制度执行。

第三十条 对工程质量安全文明等进行定期和不定期检查，发现问题应督促代建单位进行整改。具体包括：

删除的内容：第二十九条

（一）及时传达各级政府有关安全生产管理的通知文件，保证安全生产信息畅通；

（二）与代建单位签订安全责任书，督促代建单位建立完善的安全文明施工管理制度、全面履行安全生产管理职责；

（三）对质量检查记录等予以备案，发现工程质量不符合法律法规或合同约定的，应予以返工直至符合要求为止；

（四）对代建单位是否及时支付安全文明施工管理专项资金进行复核；

（五）监督代建单位购买工程保险（包括建筑/安装工程一切险、第三者责任险）。

第三十一条 负责审核代建单位编制的工程进度计划和年度资金使用计划，实地查验和审核工程进度。上一笔费用已支付形成支出且剩余资金不够支付下一笔款时，方可划拨下一笔款项。

删除的内容：第三十条 监督代建单位完善施工阶段的相关会议纪要及施工档案整理，每次会议纪要和阶段性的施工档案应定期予以备案。
第三十一条

第三十二条 监督代建单位完善施工阶段的相关会议纪要及施工档案整理，每次会议纪要和阶段性的施工档案应定期予以备案。

第八章 竣工验收阶段

第三十三条 参加项目各专项验收、初验及竣工验收，并对工程档案、财务档案等各类资料文件予以备案。

第三十四条 督促代建单位完成项目竣工图纸的编制，并参

照原设计施工图对竣工图纸做现场实物复核，确保竣工图纸与项目建设内容一致。工程复杂的，经局（署）班子会议议定确有必要，可委托第三方机构复核，由此产生的相关费用在委托单位预算中列支。

第三十五条 监督代建单位编制项目移交计划并及时办理移交手续，确保项目如期移交。督促代建单位移交项目档案资料 and 办理移交证明并对上述文件进行备案。

第三十六条 紧邻城市更新单元红线或紧邻社会投资项目红线的零代建费市政项目，必须在更新项目或社会投资建设项目规划验收之前完成竣工验收、规划验收并移交。

第三十七条 督促代建单位于竣工验收后 60 日内编制完成工程结算报告，收到结算报告后委托咨询机构对结算资料，包括相关经济合同（含委托单位签署的经济合同）、结算书、签证变更单等内容进行审核确认，并跟踪审核情况、及时补充所需资料并对结算审核结果予以最终确认。

第三十八条 项目各分项竣工结算审核完成后，组织清理及汇总委托单位签署的经济合同交给代建单位，并督促代建单位组织有相应资质的咨询机构编制项目竣工财务决算。财务决算编制完成后，应及时委托咨询机构进行决算审核，在咨询机构出具竣工决算报告审核意见后 20 日内，负责报区财政局进行批复。

第九章 履约评价

删除的内容: 第三十二条 参加项目各专项验收、初验及竣工验收，并对工程档案、财务档案等各类资料文件予以备案。

第三十九条 委托单位会同使用单位负责组织代建项目履约评价工作，对代建项目定期或不定期对代建项目进行评价。委托单位按季度向区发展改革局、区住房城乡建设局等相关监管单位提交履约评价报告，期限内未完成履约评价的，履约评价视为“一般”，按照 60 分记入代建项目最终履约评价和代建单位年度履约评价。

履约评价过程中任何单位发现存在履约失信、违法违规等问题的，应及时移送相关部门进行核实，核实后该阶段履约评价应直接视为“不合格”，按照 59 分计入履约评价结果，并视情节轻重处以合同处罚和相关责任追究。

第四十条 履约评价内容、结论形式等参照《福田区政府投资建设工程承包商履约评价实施细则（试行）》执行。

第四十一条 采取公开招标方式选取代建单位的，委托单位应在招标文件中将代建单位在福田区承担的代建项目获得国家级、省级和市级建筑工程奖项的情况，纳入定标的择优要素，有关建筑工程奖项名单见附件 1。

第十章 保修及后评价阶段

第四十二条 负责监督代建单位及时安排质量缺陷维修。

第四十三条 如出现非人为损坏归属保修范围的事项，如代建单位组织不得力，出现维修进度滞后、质量无法保障且不服从管理的情况，位应及时督促代建单位履职，必要时可约谈代建单位负责人。

删除的内容: 第三十三条 督促代建单位完成

删除的内容: 竣工图纸的编制，并参照原设计施工图对竣工图纸做现场实物复核，确保竣工图纸与项目建设内容一致。工程复杂的，经局（署）班子会议议定确有必要，可委托第三方机构复核，由此产生的相关费用在委托单位预算中列支。
第三十四条 监督代建单位编制

删除的内容: 移交计划并及时办理移交手续，确保项目如期移交。督促代建单位移交

删除的内容: 档案资料和办理移交证明并对上述文件

删除的内容: 备案。
第三十五条 紧邻城市更新单元红线或紧邻社会投资项目红线的零代建费市政

删除的内容: ，必须在更新项目或社会投资建设项目规划验收之前完成竣工验收、规划验收并移交。
第三十六条 督促

删除的内容: 于竣工验收后 60 日内编制完成工程结算报告，收到结算报告后委托咨询机构对结算资料，包括相关经济合同（含委托

删除的内容: 签署的经济合同）、结算书、签证变更单等内容

删除的内容: 审核确认，并跟踪审核情况、及时补充所需资料并对结算审核结果予以最终确认

删除的内容: 第三十七条 项目各分项竣工结算审核完成后，组织清理及汇总

删除的内容: 签署的经济合同交给

删除的内容: ，并督促代建单位组织有相应资质的咨询机构编制项目竣工财务决算。财务决算编制完成后，应及时委托咨询机构进行决算审核，在咨询机构出具竣工决算报告审核意见后 20 日内，负责报区财政局进行批复

删除的内容: 第九

第四十四条 组织相关评估机构开展项目后评价，并督促代建单位开展项目自评工作。

第十一章 附则

第四十五条 本操作指引由福田区发展和改革局负责解释。

第四十六条 本操作指引自发布之日起实施。

删除的内容:第三十八条 负责监督代建单位及时安排质量缺陷维修。

第三十九条 如出现非人为损坏归属保修范围的事由,如代建单位组织不得力,出现维修进度滞后、质量无法保障且不服从管理的情况,位应及时督促代建单位履职,必要时可约谈代建单位负责人。

第四十条 组织相关评估机构开展项目后评价,并督促代建单位开展项目自评工作。

第十

删除的内容:第四十一条

删除的内容: 第四十二条

删除的内容: .

[illegible]

福田区政府投资代建项目全过程实施指引 (代建单位版)

第一章 总则

第一条 为完善福田区政府投资管理体制，切实提高政府投资代建项目管理水平和投资效益，本指引依据福田区政府投资建设项目代建制管理办法等相关法律法规、标准并结合福田区代建活动的实际编制而成，以帮助代建项目各参与方更好地做好相关工作，厘清各方的责任和义务。

第二条 本指引为代建单位版本，适用于代建制中代建单位的全过程组织实施。

删除的内容：.
第一条

删除的内容：《

删除的内容：（试行）》（福府办规〔2017〕4号）

删除的内容：第二条

第二章 准备阶段

第三条 代建单位身份确定后，应按委托单位要求提交履约保函，并在 30 天内完成代建合同签订。代建单位应同步编制项目工作方案并报委托单位审核确认。

第四条 在履约过程中发出的一切函件必须盖有代建单位的公章或者授权的项目章。

第五条 使用监管银行的，委托单位选择并确认监管银行后，应及时设立银行监管账户，并连同委托单位、银行签订三方监管协议。

第六条 依据代建合同提出代建费支付申请，报委托单位核

删除的内容：.
第三条

删除的内容：第四条

删除的内容：第五条

删除的内容：共管

删除的内容：第六条

准和审批后，交由银行监管账户进行支付。

第七条 首席责任人应予以书面授权，并按代建合同约定指派首席责任人和专业责任人按时到职，人员更换应提交至委托单位同意方可实行。

删除的内容: 第七条

第八条 与委托单位确认代建方案等项目前期资料，编制代建项目实施计划，并报委托单位审核确认。

删除的内容: 第八条

第九条 代建单位应加强相关人员的培训工作。涉及报批事项的，及时取得委托单位授权委托书。对于报批主体地位存在认定困难的，应及时报委托单位加盖公章。

删除的内容: 第九条

第十条 代建项目按照代建方案投保建筑工程质量潜在缺陷保险的，应积极配合保险公司及其委托的质量安全风险管理机构的工作。

删除的内容: 第十条

第十一条 代建工作正式启动前，负责编制项目工作方案并报委托单位审核确认。

第三章 决策阶段

删除的内容:

第十二条 与委托单位及其组织的项目需求小组（如有）进行持续沟通，完善项目需求文档，并负责组织立项文件和可行性研究报告的编制工作。

删除的内容: .

删除的内容: 第十一条

第十三条 及时将立项文件、可行性研究报告等成果文件报委托单位进行审核确认。

删除的内容: 第十二条

第十四条 报批事项如下:

删除的内容: 第十三条

（一）立项文件、可行性研究报告、概算报告和资金申请报告等在取得委托单位审核确认后报区发改局审核，并报区政府审批；

（二）涉及办理用地手续的，项目立项后，应根据实际需要在征得委托单位同意后完成选址和用地预审申请、地质灾害评估、用地方案图编制、建设用地规划许可申请、土地使用合同签订等，报相关主管部门进行审批。

（三）其他报批事项参见《福田区政府投资项目全过程管理办法》（福府规〔2017〕3号）实施。

第四章 勘察设计阶段

第十五条 负责组织编制勘察任务书和设计任务书，并报委托单位确认。对于提出的需求变更，应以委托单位的最终确认为准。

删除的内容：.
第十四条

第十六条 负责组织编制方案设计、初步设计、施工图设计（施工图审查）、项目概算、项目预算等文件，并报委托单位进行确认后完成相关报批手续。

删除的内容: 第十五条

设计文件应充分落实建设单位要求和达到相应深度，满足功能需求、运行可靠、易施工性、经济合理性等指标，并充分考虑技术难点处理，避免各专业存在较大错漏、冲突等问题。

删除的内容: 第十六条 编制完整的

第十七条 方案设计阶段，代建单位应进行经济比选与优化并执行方案设计确定程序，经批复的项目建议书或可行性研究报告

告提出的投资估算应作为经济比选的限额指标，相关技术经济和数量指标应作为限额设计的重要依据。方案设计一经确定原则上不得变更，初步设计、施工图设计等应严格遵照方案设计内容实施限额设计。

删除的内容: 预算后，报

第十八条 代建单位应在初步设计完成后及时编制保证最大工程费用报告并及时提交委托单位审核确认，委托单位在概算批复后、项目开工前应与代建单位签署保证最大工程费用协议。作为代建合同的附属协议。保证最大工程费用协议应在下达新开工计划前报区发展改革局备案。

删除的内容: 进行预算

删除的内容: ，审核通过后方可实施。
第十七条

删除的内容: 下达新

删除的内容: 计划

删除的内容: 委托

删除的内容: 以概算为限额，具体按照代建合同约定执行。

第十九条 编制完整的施工图预算后，报委托单位进行预算审核，审核通过后方可实施。

第五章 招标采购阶段

第二十条 负责编制招标文件和相关合同文件，各类招标文件和相关合同文件应报委托单位进行确认或备案。涉及招标事项的，报委托单位审核确认后方可实施招标活动。确认委托单位的定标现场监督人员后，方可实施定标。

删除的内容: .
第十八条

第二十一条 应与委托单位充分沟通材料、设备的招标采购情况。由委托单位、使用单位或资产管理单位进行招标采购的，代建单位应协助提出采购方案。

删除的内容: 第十九条

第二十二条 符合《关于建设工程招标投标改革的若干规定》（深府〔2015〕73号）规定招标范围的，在招标采购前，应前

删除的内容: 第二十条

往区住房建设局办理招标备案。

第六章 施工阶段

第二十三条 在施工开始前，组织代建项目相关责任主体的法定代表人签署授权书，明确本单位项目负责人。在办理工程质量监督手续前，组织代建项目相关责任主体签署工程质量终身责任承诺书，连同法定代表人授权书，报工程质量监督机构备案。

第二十四条 按照招标文件和合同要求配备专业人员，实际履职情况达到招标文件和代建合同约定标准。

第二十五条 根据施工进度对各分项工程及时进行施工、安全技术交底和图纸会审。

第二十六条 发生现场签证和工程变更的，代建单位应会同勘察单位、设计单位、监理单位、施工单位等予以共同确认和记录，负责向委托单位提出设计变更和现场签证审批，并实时通过在线平台上报信息后，按照福田区代建项目的现场签证和设计变更相关制度执行。

第二十七条 及时将重要环节(主要环节、重大设计变更等)、项目管理台账(材料、质量、安全、财务支付等)报告委托单位和相关主管部门。

第二十八条 严格按照招投标相关规定对代建项目进行分包，不得将项目部分主体、关键性工作分包给他人。加强分包单位管理，对分包单位人员配置、技术人员持证情况，人员专业素质、

民工工资支付等严格管理。

第二十九条 加强质量管理，保证“检验批”、“分项工程”、“分部工程”及项目竣工验收符合代建合同要求标准。

第三十条 建立完善的安全文明施工管理制度，全面履行安全生产管理职责，及时支付安全文明施工管理专项资金和购买工程保险（包括建筑/安装工程一切险、第三者责任险）。

第三十一条 负责代建项目的进度管理和支付管理工作。根据工程进度计划制订年度资金使用计划，经委托单位审核后，交由监管账户银行管理。代建单位按项目进度向合同承接主体支付工程款项，监管银行依据年度资金计划及工程实际进度，监督并拨付工程款项。特殊情况需要调整年度资金计划，需重新报委托单位审查。

第三十二条 严格按照财务管理制度进行资金管理，财务记录应完善、清晰，财务支付各项费用及时。

第三十三条 收到拨付的工程进度款后，按施工合同约定的支付时间和额度进行支付。若项目涉及超计划问题，则需待相关程序处理完成后支付。

第三十四条 建立完善工程文件资料管理制度，设专人管理工程文件资料，资料管理人员信息及阶段性的施工档案应报委托单位进行备案。

第七章 竣工验收阶段

删除的内容: 第二十一条
删除的内容: 在施工开始前，

第三十五条 组织项目各专项验收、初验及竣工验收，对验收环节涉及的工程档案、财务档案等各类资料文件应报委托单位备案。应组织委托单位相关工程管理人员参加，并协调使用单位参与竣工核验。验收合格后编写竣工验收报告书。

第三十六条 组织编制竣工图纸，并组织相关人员参照原设计施工图对照竣工图纸做现场实物复核，确保与项目建设内容一致。

第三十七条 督促施工单位提供竣工结算报告及完整资料，竣工验收后 60 日内完成工程结算报告，报送委托单位审核确认，经委托单位、代建单位和施工单位共同认定后予以支付。

第三十八条 编制项目移交计划，并及时组织项目移交工作，确保项目如期移交。负责督促施工、监理等单位对项目档案资料按主管部门制定的标准进行组卷，并及时移交档案馆及项目运营单位等，移交证明报委托单位备案。

第三十九条 紧邻城市更新单元红线或紧邻社会投资项目红线的零代建费市政项目，必须在更新项目或社会投资建设项目规划验收之前完成竣工验收、规划验收并移交。

第四十条 项目各分项竣工结算审核完成后，应组织有相应资质的咨询机构编报项目竣工财务决算并报委托单位委托咨询机构进行决算审核，在咨询机构出具竣工决算报告审核意见后，配合委托单位在 20 日内报区财政局进行批复。

删除的内容: 代建

删除的内容: 相关责任主体的法定代表人签署授权书，明确本单位项目负责人。在办理工程质量监督手续前，组织代建项目相关责任主体签署工程质量终身责任承诺书，连同法定代表人授权书，报工程质量监督机构备案。

第二十三条 建立完善的安全文明施工管理制度，全面履行安全生产管理职责，及时支付安全文明施工管理专项资金和购买

删除的内容: 保险(包括建筑/安装工程一切险、第三者责任险)。

第二十三条 建立完善工程文件

删除的内容: 管理制度，设专人管理工程

删除的内容: 资料，资料管理人员信息及阶段性的施工档案

删除的内容: 进行

删除的内容: 负责向

删除的内容: 提出施工过程中出现的

删除的内容: 变更和

删除的内容: 签证审批，参照《福田区政府投资

删除的内容: 全过程管理办法》(福府规〔2017〕3号)中第三十八条所规定的程序具体执行

删除的内容: 第二十五条 负责代建项目的进度管理和支付管理工作...

删除的内容: 进度计划制订年度资金使用计划，经

删除的内容: 后，交由监管账户银行管理。

删除的内容: 按

删除的内容: 进度向合同承接主体支付工程款项，监管银行依据年度资金

删除的内容: 及工程实际进度，监督并拨付工程款项。特殊情况需要...

删除的内容: 审查

删除的内容: 第二十六条 收到拨付的工程进度款后，按施工合同约定...

删除的内容: 涉及超计划问题，则需待相关程序处理完成后支付

第八章 履约评价

第四十一条 代建单位应配合委托单位的履约评价工作，并负责对代建项目的其他承包商进行履约评价，按时将评价结果报委托单位。

第四十二条 对其他承包商履约评价内容、方式、时间等需经委托单位同意，履约评价分数计算、结果形式等可按照《福田区政府投资建设工程承包商履约评价实施细则（试行）》执行，

第四十三条 履约评价应当实事求是，遵循公平、公开、公正、客观的原则。

第九章 保修及后评价阶段

第四十四条 完成资产移交后，应负责工程质量保证金的代持。不设工程质量保证金的，应通过履约保函代替。负责组织和监督施工单位在工程保修期内履行质量保修责任。

第四十五条 及时安排质量缺陷维修工作，如出现非人为损坏归属保修范围的事项，使用单位可直接联络代建单位组织维修，应安排相关人员进行检查和记录，要求并监督施工单位予以修复，合格后签认。

第四十六条 开展项目自评工作并及时向委托单位提交自评报告，并配合相关评估机构开展项目后评价工作。

第十章 附则

删除的内容: 第七章 竣工验收阶段

删除的内容: 第二十七条

删除的内容: 组织项目各专项验收、初验及竣工验收，对验收环节涉及的

删除的内容: 档案、财务档案等各类资料文件应报委托单位备案。应

删除的内容: 委托

删除的内容: 相关

删除的内容: 管理人员参加，并协调

删除的内容: 参与竣工核验。验收合格后编写竣工验收报告书。第二十八条

删除的内容: 编制竣工图纸，并组织

删除的内容: 参照原设计施工图对照竣工图纸做现场实物复核，确保与项目建设内容一致。第二十九条 督促

删除的内容: 提供竣工结算报告及完整资料，竣工验收后 60 日内完成工程结算报告，报送委托单位审核确认，经委托单位、代建单位和施工单位共同认定后予以支付

删除的内容: 第三十条 编制

删除的内容: 移交计划，并及时组织项目移交

删除的内容: ，确保项目如期移交。负责督促施工、监理等单位对项目档案资料按主管部门制定的标准进行组卷，

删除的内容: 移交档案馆及项目运营单位等，移交证明报

删除的内容: 备案。第三十一条 紧邻城市更新单元红线或紧邻社会投资项目红线的零代建费市政项目，必须在更新项目或社会投资建设项目规划验收之前完成竣工验收、规划验收并移交。第三十二条 项目各分项竣工结算审核完成后，应组织有相应资质的咨询

删除的内容: 编报

删除的内容: 竣工财务决算并报委托单位委托咨询机构进行决算审核...

删除的内容: 第八

删除的内容: 保修及后评价阶段

第四十七条 本操作指引由福田区发展和改革局负责解释。

第四十八条 本操作指引自发布之日起实施。

附件 1：各级建筑工程奖项名单

各级建筑工程奖项名单

类别	名称	评选单位
国家级建筑工程奖项	中国建设工程鲁班奖	中国建筑业协会
	中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程学会、北京詹天佑
	全国优秀园林工程奖	中国风景园林协会
	中国建筑钢结构金奖	中国建筑金属结构协会
省级建筑工程奖项	广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会
	广东省建设工程优质奖	广东省建筑业协会
	广东省风景园林优良样板工程	广东省风景园林协会
市级建筑工程奖项	深圳市优质工程金牛奖	深圳建筑业协会
	深圳市优质工程奖	深圳建筑业协会
	深圳市优秀园林工程奖	深圳市风景园林协会

删除的内容: 第三十三条 完成资产移交后, 应负责

删除的内容: 质量保证金的代持。不设工程质量保证金的, 应通过履约保函代替。负责组织和监督施工单位在工程保修期内履行质量保修责任。第三十四条 及时安排质量缺陷维修工作, 如出现非人为损坏归属保修范围的事项, 使用单位可直接联络代建单位组织维修, 应安排相关人员进行检查和记录, 要求并监督施工单位予以修复, 合格后签订。

删除的内容: 第三十五条 开展项目自评工作并及时向委托单位提交自评报告, 并配合相关评估机构开展项目后评价工作。

第九章 附则。

第三十六条 本操作指引由福田区发展和改革局负责解释。

第三十七条 本操作指引自发布之日起实施。

删除的内容: 福田区发展和改革局
2019 年 5 月 1
7 日印发

删除的内容: 。