《福田区政府投资建设项目代建制管理办法 (修订稿)》起草说明

根据区委区政府的指示，我局牵头启动福田代建制度体系的修订工作。本次修订代建制度体系以《福田区政府投资建设项目代建制管理办法》（以下简称“代建办法”）为重点，同时修订5项配套制度：《福田区政府投资代建项目合同范本》《福田区政府投资建设项目代建方案模板》《福田区政府投资建设项目代建单位预选库管理实施细则》《福田区政府投资项目代建单位预选库使用指引》《福田区代建全过程实施指引》。

一、调整代建项目适用范围

2017年代建办法规定代建项目原则上总投资3000万元以上。本次修订后，区政府投资和区属国有企业投资的固定资产投资项目可采用代建制。拟委托代建的项目，应从区委、区政府决策同意建设的项目中产生。本次修订还进一步明确项目委托程序，委托单位不采用自建或代建的项目，由区建筑工务署组织实施。

二、完善代建激励机制

一是适度提高代建管理费率，向市级代建项目取费标准看齐，提高费率至项目总概算5亿元（不含5亿元）以下为3%，概算5亿元-10亿元（不含10亿元）以下为2.5%，概算10亿元-20亿元（不

含20亿元)为2%，概算20亿元及以上为1.5%；二是细化GMP奖励机制，代建单位按时完成代建任务、投资控制在总概算范围内、无安全事故发生且工程质量优良，可获得代建管理费10%的奖励金，其中的工程质量优良是指项目履约评价为优，且经区政府相关会议认定为优质工程项目；三是引入标杆项目评选，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，由委托单位报区政府审定后对代建单位及其团队、个人授予荣誉表彰；四是降低履约保函额度，非零代建项目代建单位提供不低于代建管理费100%的履约保函，零代建项目代建单位提供不低于总概算3%的履约保函。

三、强化各方职责分工

完善代建项目各方职责相关条款，强化委托单位主体责任，如委托单位应承担监督代建项目招投标与合同管理、成本管理、建设进度管理及现场签证和设计变更的管理职责，并对代建项目的质量安全管理承担监督责任；委托单位通过工程例会、现场巡查核对代建单位实际参与项目管理的人员是否与合同约定相符。

四、优化项目实施流程

一是规范代建项目发起程序，委托单位编制代建方案，经分管区领导批准后执行，并及时报区发展改革局备案；二是解决税差问题，对有税差问题的代建单位，可签订“委托单位—代建单位—前期单位（或施工单位）”三方补充协议，由委托单位按协议收取发票；三是严格执行GMP制度，明确委托单位应在申请下

达新开工计划时同步提交 GMP 协议；四是资金监管银行不再作为代建制项目的强制性要求，由委托单位自行决定是否采用，委托单位可根据项目实际需要自主选择是否开设项目资金监管账户，未开设项目资金监管账户的，资金安全由委托单位负责。

五、加强代建项目监管力度

一是增设“监督管理”专章，增加对基本建设程序监督、代建团队监督、信息共享、工期管理、质量管理、履约评价、风险管理等多方面的刚性约束，如代建单位首席责任人和各专业主要负责人不得兼任超过 3 个代建项目，对代建单位履约评价结果不合格的扣减一定比例的履约保函等；二是加强委托单位和代建单位对代建项目的风险管理意识，新增《代建项目风险预警清单》作为代建办法的附件，一旦发现预期风险要及时发出预警和实施风险应对措施。

六、完善代建合同范本

为提高代建合同质量，本次修订代建合同范本全面总结了近两年实践积累的大量合同经验，大篇幅优化完善了通用合同条款，加强维护政府利益。同时，新增了专用合同条款，在专用合同中明确代建单位未按投标承诺配备团队人员、未正常在岗履职的、在招投标活动中弄虚作假的、未按图施工、偷工减料、工期滞后、质检不合格、结算核减率过高、资金使用不规范等十类违法违规行为的处罚措施，有效倒逼代建单位提供工作质量。