

深圳市福田区人民政府办公室文件

福府办规〔2017〕4号

福田区人民政府办公室关于印发《福田区政府 投资建设项目代建制管理办法 (试行)》的通知

各街道办事处、区政府直属各单位:

《福田区政府投资建设项目代建制管理办法(试行)》已经区政府七届第十一次常务会议和区委七届第二十七次常委会议审议通过,现予印发,请遵照执行。

福田区人民政府办公室

2017年6月6日

福田区政府投资建设项目代建制管理办法

(试行)

为深化供给侧结构性改革，完善政府投资管理体制，充分利用市场化组织的专业技术和管理力量，厘清权责、合理分工、廉洁高效、合作共赢，切实提高政府投资代建项目的建设管理水平和投资效益，根据《关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19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 本办法所称代建制，是指项目建设、使用或资产管理单位（以下统称“委托单位”）通过直接委托、招标等方式，选择专业化的项目管理单位（以下简称“代建单位”）按照合同约定履行政府投资项目（以下简称“代建项目”）全过程的建设管理职责，严格控制项目投资、质量和工期，竣工验收后移交委托单位的制度。

第二条 拟实行委托代建的项目，由委托单位提出代建方案，并报区政府相关会议审定。

代建项目执行基本建设程序，遵守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。

代建方案主要包括代建单位选择方式、代建项目组织实施方式、代建合同计价和监督方式、工程保险方式等内容。

第三条 代建项目原则上为总投资额3000万元以上的新建、改扩建建设项目，其中城市更新单元范围的代建项目可低于3000万元。

代建费用由代建管理费和利润（奖励金）等构成，在项目总概算中列支。其中，代建管理费原则上按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）执行，如需突破应报区政府相关会议审定，具体比例或金额在相关合同中约定。

符合以下条件之一，且代建费用为零的代建项目，相关单位报区政府相关会议审定后可以直接委托实施，具体委托单位由区政府相关会议确定。

（1）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。

（2）市、区重点开发区域内应由政府投资建设的市政基础设施及公共配套设施项目。

（3）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。

（4）应由政府负责投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目，企业愿意承担总投资额占比51%及以上的工程项目。

（5）区政府研究确定的其他项目。

第四条 代建项目实行全过程代建。代建单位同时具备包括

投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等全过程咨询能力的，可实行全过程管理总承包；代建单位不具备全过程咨询能力的，可以联合体形式实行全过程管理总承包，也可将相关服务事项按政府采购程序产生。具体形式由委托单位在代建方案中明确。相关服务事项费用可先按暂定价，以总概算批复为准。相关服务事项如法律法规规定需具备资质或要求的从其规定。工程监理可由委托单位按政府采购程序产生。

代建单位对代建项目的材料设备采购和施工应依法招标。材料设备供应单位和施工单位均不得与代建单位存在关联关系。

第五条 实行建筑工程质量潜在缺陷保险制度，保险单位对委托单位负责。保费的具体费率应当根据建设工程风险程度和参建主体资质、诚信情况、风险管理要求，结合再保险市场状况，在保险合同中具体约定，保费在项目总概算中列支。

引入工程质量安全风险管理机构，工程质量安全风险管理机构由保险单位委托，对保险单位负责，相关费用由保险单位承担，纳入工程质量保险费用中。

第六条 代建项目实行合同管理。代建单位确定后，由委托单位和代建单位签订代建合同。

第二章 选择及合同订立

第七条 代建方案确定后，由委托单位负责代建单位的选择、

合同签订及管理等工作。

第八条 公开招标是选择代建单位的主要方式。符合相关法律法规的，可以采用邀请招标、竞争性谈判等方式选择代建单位，由委托单位提出，并报区政府审定。

第九条 区建工务局通过政府采购建立并管理代建单位预选库，预选库办法另行制定。委托单位可从代建单位预选库中直接选取代建单位，也可通过招标等竞争性方式选择代建单位。

第十条 代建单位应当具备下列条件：

（1）具有与项目相适应的全过程项目管理能力和经验，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；

（2）具有与项目相适应的专业力量，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；

（3）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三年内无不良信用记录，未被列入代建单位黑名单，能提供不低于总概算10%的履约保函；

（4）相关法律法规规定的其他条件。

第十一条 支持投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等单位采取联合经营、并购重组等方式发展全过程咨询，培育壮大一批具有国际水平的全过程工程咨询单位。

第十二条 以联合体形式参与代建项目的，应提交联合协议，

载明联合体各方的工作分工和职责，并明确牵头责任主体。联合体各方应当共同与委托单位签订代建合同，就代建合同约定的事项承担连带责任。代建项目实施过程中，联合体中的合作方中出现一方或多方被禁入市场、吊销证照等行为的，应及时按政府采购程序另行选择替代。

第十三条 区发展改革局通过政府采购建立并管理保险单位预选库，预选库办法另行制定。保险单位由委托单位从保险单位预选库中选择并签订合同，工程质量安全风险管理机构由保险单位采购并签订合同。

第十四条 保险单位应当具备下列条件：

- (1) 保险公司的注册资本金达到50亿；
- (2) 近三年偿付能力充足率不低于150%；
- (3) 风险管理能力强、机构健全、承受理赔服务优质；
- (4) 具有工程质量保险承保经验。

第十五条 委托单位和代建单位依法签订代建合同。代建合同应载明委托单位、代建单位权利和义务、代建项目的质量和工期目标、代建费用的约定、设计变更程序等内容。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。

第十六条 代建合同采用“保证最大工程费用”激励制度，保证最大工程费用以总概算为限额。工程决算超出保证最大工程费用额的，超出部分全部由代建单位承担；同时满足未超出保证最大工程费用、按时完成项目代建任务和工程质量优良等条件的，

代建单位应获得利润（奖励金），原则上不超过代建管理费的10%，具体比例或金额应在保证最大工程费用协议中约定；如果决算较总概算节余超过总概算的10%以上，代建单位会同委托单位提出额外奖励方案报区政府相关会议审定后执行。因国家政策、法规调整等因素造成设计变更及工程费用超支的，超出部分无需代建单位承担。

第十七条 代建项目的设计变更由代建单位按政府投资项目管理程序报批。

第三章 职责分工

第十八条 委托单位的主要职责：

（1）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；

（2）负责监督代建单位主要专业责任人员配备和履职情况；

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

（4）负责确认代建单位编制的项目建议书、项目可行性研究报告、设计、概算、保证最大工程费用报告等文件；

（5）负责建设资金申请、划拨和监督，定期向区发改局和财政局报送工程进度和资金使用情况；

（6）负责监督代建项目的安全管理、工程质量和施工进度；

(7) 协助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;

(8) 配合做好代建项目资产移交工作;

(9) 负责组织开展代建项目后评价工作;

(10) 代建合同约定的其他事项。

第十九条 代建单位的主要职责:

(1) 负责代建项目的全过程项目管理工作, 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管理负责;

(2) 负责落实主要专业负责人员的配备, 负责办理项目实施过程中用地、规划、建设和消防等相关报建手续;

(3) 负责组织代建项目向政府部门报建报批相关文件的编制, 其中项目建议书、项目可行性研究报告、设计、概算、保证最大工程费用报告等文件需经委托单位确认后方可申报, 其余文件可直接申报;

(4) 负责组织材料设备采购和工程施工的招标, 负责代建项目的服务事项、材料设备采购和工程施工的合同谈判、签订和管理工作;

(5) 负责开设项目资金监管账户, 负责项目资金拨付和管理工作, 定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况;

(6) 配合保险单位和工程质量安全风险管理机构开展质量监督检查工作, 对工程质量安全风险管理机构提出的工程质量问题,

应及时责成相关责任方进行整改;

(7) 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;

(8) 负责申报项目结决算审计和竣工财务决算,并按程序办理资产移交手续;

(9) 代持建设工程质量保证金,由银行监管,在缺陷责任期内行使建设单位的相关权责;

(10) 协助委托单位开展代建项目后评价工作;

(11) 代建合同约定的其他事项。

第二十条 保险单位的主要职责:

(1) 负责选择、管理和监督工程质量安全风险管理机构的责任履行;

(2) 建立便捷的理赔程序,对保险责任范围内的索赔申请,在约定时限内进行核定和理赔;

(3) 对相关责任方实施代位追偿;

(4) 保险合同约定的其他事项。

第四章 实施流程

第二十一条 委托单位提出项目前期意向报区政府批准后编制代建方案,代建方案经区政府相关会议审定后执行。

第二十二条 委托单位按照代建方案选择代建单位并签订代

建合同。

第二十三条 代建合同生效前，代建单位应提供履约保函，具体比例和金额应视项目不同情况预先设定；项目建议书批复（视同立项的则可行性研究报告批复）后30天内，委托单位投保建筑工程质量潜在缺陷保险，被保险人为委托单位。

第二十四条 建筑工程质量潜在缺陷保险投保后20天内，保险单位选择工程质量安全风险管理机构，从工程勘察设计阶段开始参与，在施工关键节点进行监督检查和风险管理。每次检查后，工程质量安全风险管理机构应当及时形成检查报告，并提交保险单位和代建单位。代建单位对质量问题认定存在争议的，会同保险单位委托共同认可的第三方工程质量鉴定机构进行鉴定。

第二十五条 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加快办理。

第二十六条 代建单位根据实际工作进度和资金需求，代编年度投资计划和项目用款报告，报委托单位审核后按程序向区发改局申请资金计划下达和向区财政局申请资金拨付。资金到位后及时划拨到代建单位开设的代建项目资金监管银行账户，并对代建单位资金使用进行监督。相关资金在监管银行账户中产生的利息按合同约定处置。

第二十七条 代建单位应在全部设计文件完成后编制保证最大工程费用报告并及时提交委托单位。委托单位审核确认后，与

代建单位签订保证最大工程费用协议，作为代建合同的附属协议。

第二十八条 代建项目完工后，工程质量安全风险管理机构应及时向保险单位、代建单位提交最终检查报告。明确发现质量问题的，代建单位应责成相关责任方进行整改。经保险单位确认完成整改后，代建单位方可开展竣工验收工作。历次检查报告应当作为工程竣工验收备案的必备资料。代建单位申请办理工程竣工验收备案时未提交完整检查报告的，相关部门不予受理。

第二十九条 代建单位按照代建合同要求完成财务决算和资产移交等手续。代建单位申报决算时，应将代建利润（奖励金）和额外奖励纳入。

第三十条 代建项目完成资产移交后，委托单位应及时将建设工程质量保证金拨付至代建项目银行监管账户由代建单位代持。建设工程质量保证金产生的利息按合同约定处置。

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，应按合同约定从建设工程质量保证金中扣除，费用超出保证金额的，应按合同约定向相关责任方进行索赔，同时负责组织维修。缺陷责任期满，相关责任方认真履行合同约定的维修责任的，应按合同约定返还建设工程质量保证金。

第三十一条 建筑工程质量潜在缺陷保险期从缺陷责任期满后开始起计算。发生保险责任范围内的质量问题时，委托单位直

接向保险单位报案，保险单位应先行按照合同约定理赔，并自行向相关责任方追偿。

第三十二条 完成代建合同约定的所有工作内容，代建工作结束。

第五章 法律责任

第三十三条 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。代建合同应约定明确的退出机制、相应的处罚赔偿条款和确保代建项目继续实施的替代机制。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求的，可终止代建合同的执行并承担相应的赔偿责任。

第三十四条 在代建合同履约过程中，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；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。

第三十五条 对代建单位和保险单位相关责任人员未尽到职业责任而给委托单位及第三方造成损失的，应承担相应的赔偿责任，相关行政主管部门视情节轻重依法予以处罚；构成犯罪的，

依法追究刑事责任。

第三十六条 以欺骗、贿赂等不正当手段取得代建资格的，应当依法终止代建合同的履行，并向社会曝光。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、滥用职权、玩忽职守的，依法予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 代建合同存续期间发生争议，当事各方在争议解决过程中，应当继续履行代建合同义务，保证代建项目的持续性。争议不能达成共识的，依法提请仲裁机构或法院裁决。

第六章 附 则

第三十八条 本办法由福田区发展改革局负责解释。

第三十九条 本办法自发布之日起实施，有效期三年，《深圳市福田区政府投资建设项目代建制暂行管理办法》（福府办〔2005〕70号）同时废止。

公开方式：主动公开

抄送：区有关领导，区委各部门，区人大办、政协办、纪委办，区法院、
检察院，各群团组织，驻区有关单位。

福田区人民政府办公室

2017年6月6日印发
