

# 罗湖区政府投资项目代建方案

## (示范文本)

深圳市罗湖区发展和改革局

制定

## 一、项目概况

### 1. 工程概况

项目名称：\_\_\_\_\_。

前期意向发起单位：\_\_\_\_\_。

前期工作负责单位：\_\_\_\_\_。

项目建设地点：\_\_\_\_\_。

工程规划占地面积：\_\_\_\_\_。

规划建设总建筑面积：\_\_\_\_\_。

经济技术指标：\_\_\_\_\_。（包括但不限于容积率、建筑密度、绿化率等内容）

项目投资匡算：\_\_\_\_\_。（总投资与出资情况）

建设期限：\_\_\_\_\_。（项目总期限、前期周期和施工工期）

### 2. 项目可行性说明（可行性研究报告概述）

## 二、组织模式和代建内容

1. 采用代建模式的理由（两阶段实施或全过程代建）

2. 拟确定的委托单位及理由

3. 代建的基本服务范围

4. 代建服务目标和预期产出（包括但不限于项目的投资、工期、质量目标以及先进工程技术的采用等；预期产出是指对代建项目产成品或服务的绩效考核标准）

4.1 建设工期目标：自\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日。

（代建单位介入后以总体控制工期目标为准，自行分解各阶段进入控制目标。代建项目为应急项目的，说明理由并提供相应依据。非应急项目需提供工期合理性测算依据）4.2 质量安全目标：\_\_\_\_\_。

4.3 投资控制目标：\_\_\_\_\_。

4.4 标杆奖项目标：\_\_\_\_\_。

4.5 其他管理目标：项目理念、技术、标准的具体说明，比如绿色建筑、预制装配式、BIM技术等。

5. 代建合同的关键条款说明

### 三、代建单位选取方案

1. 拟采用的代建单位选择方式和主要依据（包括公开招标和预选库。采取预选库的，进一步提出选取方式）

2. 代建单位的基本条件要求（根据投资规模和复杂程度，提出代建项目管理团队的人员要求等）

3. 监理单位的委托和使用方式

4. 代建委托的组织实施进度计划和项目联系人（明确代建委托的时间表和具体负责人）

### 四、代建项目的计价方案

1. 代建费用取费阶段、标准和主要依据（建设地点分散、点多面广、建设工期长以及使用新技术、新工艺等的项目，须提供论证材料）。

2. 代建费用的调整方案

## 五、代建单位的履约考核

1. 考核主体的履约考核内容及考核方式
2. 考核主体的履约考核事项和惩罚措施
3. 代建项目的奖励计划（包括 GMP 和标杆奖励）

## 六、代建主体退出机制与应急替换机制

1. 履约保函的设计方案
2. 代建主体的退出程序和可接受赔偿金额上限
3. 应急替换方案（委托单位或区政府指定的其他部门继续实施或按政府采购程序另行选择替代的代建单位）

## 七、建设工程质量潜在缺陷保险

1. 是否投保建设工程质量潜在缺陷保险和主要依据。
2. 拟投保范围。
3. 拟定的保险期限。
4. 保险费用估算。