

# 《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿） 听证会听证笔录

一、时 间：2022年7月29日上午9:30

二、地 点：罗湖管理中心大厦18A会议室

三、听证会开始前，书记员查明听证参加人的身份和到场情况

听证人：蔡国华（首席听证人）、廖鸣秋、严亚可

书记员：尹二喜

部门陈述人：向延见，区发展和改革委员会（到场）。

非部门陈述人：

1. 毛一凡，广东盛唐律师事务所（到场）；

2. 杨乐，广东华商律师事务所（到场）；

3. 广东省建筑设计研究院有限公司，委托代理人：李发、宗在军（到场）；

4. 华润（深圳）有限公司，委托代理人：舒晓丽、陈书良（到场）；

5. 深圳市建筑设计研究总院有限公司，委托代理人：谢智诚、曲桐雨（到场）；

6. 深圳市利源水务设计咨询有限公司，委托代理人：万明峰、窦剑闻（到场）；

7. 深圳市天健地产集团有限公司，委托代理人：胡广（到  
场）；

毛一凡 杨乐 李发 舒晓丽 陈书良 万明峰 窦剑闻 胡广 蔡国华 廖鸣秋 严亚可 尹二喜

8. 深圳市万科发展有限公司，委托代理人：徐光涛、吴坤文（到场）；

#### 四、听证会开场

（一）首席听证人：各位听证组成员、书记员、部门陈述人、非部门陈述人以及其他工作人员，上午好！

为充分保障人民群众的知情权、表达权、参与权和监督权，广泛听取社会各界意见，根据《广东省重大行政决策听证规定》、《深圳市行政听证办法》等有关规定，今天我们在此召开《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿）的听证会，以下简称“《代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿）”。首先感谢各位对《代建制管理办法》及其配套文件修订工作的关注和支持，感谢各位参加由罗湖区发展和改革局组织的本次听证会。刚刚我们已经查明了各位听证参加人的身份和到场情况。现在请书记员宣读听证会纪律。

（二）书记员：下面由我宣读本次听证会纪律要求。

1、听证参加人无故不出席听证会或者未经许可中途退出听证会的，视为放弃听证权利。

2、听证参加人应当本着实事求是的原则，对深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿）提出意见和建议。

3、听证参加人应当遵守听证会规则，服从首席听证人（主持人）的安排。

4、参加旁听听证会的人员应当遵守会场纪律，不得大

声喧哗、随意走动或者其他有影响听证会正常召开的行为。未经听证机构同意，不得录音录像。对违反听证纪律的人员，听证人可以进行劝阻；不听劝阻的，可以责令其离场。

5、听证参加人对听证会程序及其权利义务有异议的，可以当场向首席听证人提出。首席听证人认为确实有违反本规定情形的，应当及时纠正。

6、书记员如实记录各方发言并制作听证笔录。听证会结束后，听证笔录经听证组成员、部门陈述人和非部门陈述人核对后签名；无正当理由拒绝签名的，书记员应当记录情况并附卷。

宣读完毕。

## 五、听证会开始

(一)首席听证人：请各位严格遵守听证纪律，下面本次听证会正式开始。

首先告知本次听证会的听证人、书记员名单：

听证组由三人组成，分别是：蔡国华，来自区司法局；廖鸣秋，来自区建筑工务署；严亚可，来自区城管和综合执法局。其中，蔡国华为首席听证人（主持人）。

书记员为尹二喜，来自区发展和改革局。

本次听证会中听证参加人享有和履行下列权利义务：

1. 按照通知规定的时间、地点出席听证会，不得中途无故退场；
2. 申请听证人、书记员回避；
3. 对拟听证事项发表意见和建议；

毛力 杨乐 李发 钟研 潘智斌 陈峰 叶 尹二喜 蔡国华 廖鸣秋 严亚可

4. 查阅、复制听证笔录及听证报告；
5. 遵守听证纪律，服从听证组的决定和安排。

以上权利和义务内容已在《听证会通知书》中明确，各位听证参加人是否收到《听证会通知书》，是否知悉上述权利和义务内容？

（二）听证参加人：收到，知悉。

（三）首席听证人：各位听证参加人是否申请回避？

（四）听证参加人：不申请。

（五）首席听证人：首先向大家介绍本次听证会的听证事项：本次听证会主要针对《代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿）的内容听取各位的意见与建议。因听证会召开时间有限，为提高效率，本次听证会前期收集了公众较为关心的问题并拟定了四个听证议题，包括：

1. 取消代建项目通过预选招标的方式选取代建单位是否合理？
2. 新增代建单位信用档案制度是否必要、合理？
3. 代建项目前期工作和各阶段办理审批手续的主体规定是否合理？
4. 代建项目的违约处罚制度是否清晰、合理？

（六）首席听证人：下面请部门陈述人就听证事项的有关背景、修订过程和主要修订内容进行陈述。

（七）部门陈述人：下面，我从修订背景、修订过程、修订主要内容三个部分向大家介绍一下本次《代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿）修订情况：

## 1. 修订背景

自 2019 年 8 月《罗湖区政府投资项目代建制管理办法》及其配套文件印发实施以来，罗湖区累计有 22 个政府投资项目采用了代建模式，涵盖房建、路桥、道路品质提升、市政管网、河道整治、景观提升、城中村整治、外立面整治等多个领域。经过近三年的发展，罗湖区代建制工作取得了一定的成绩，积累了大量的工程实践经验，已经摸索出了一套具有罗湖特色的代建模式。此外，随着“十四五”规划建设进入关键期且“双区”建设的不断深入，现行代建制也面临新的要求和挑战。

按照区委区政府工作部署，为进一步完善罗湖区代建制度，充分衔接最新的法律法规要求，推动罗湖区代建项目管理更加科学规范，我局组织修订形成《代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿）。

## 2. 修订过程

2022 年 3 月，我局正式启动《代建制管理办法》及其配套文件修订工作，围绕现行代建制度运行中存在的问题，深入研究分析明确了本次修订工作方向和主要内容，制定工作方案。

2022 年 4 月-5 月，对区城管、水务、交通、工务、住建、财政、审计、国库支付中心等相关职能部门以及代建行业龙头企业进行了广泛调研并召开多场座谈会。在研究国内和市内兄弟城区代建制度设计的基础之上，结合各部门意见建议及代建市场发展现状，对罗湖区代建制实践经验进行了

毛力 杨标 李发 翁强 王耀 万博 叶行 吴坤文 向进 蔡同华 郑明  
131412  
- 5 -

系统性总结，起草形成了《代建制管理办法》及其配套文件初步成果。

2022年6月，经过我局内部多次研究讨论后，形成了《代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿），向各部门及网络公众同步征求意见，其中收到各部门反馈意见42条，采纳34条，部分采纳5条，解释3条，公众反馈意见4条，全部予以采纳并线上进行了回复。

2022年6月-7月，我局就《代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿）同步启动了重大行政决策程序听证、专家咨询论证和风险评估工作，目前有关工作正在有序进行中，完成后将形成有关报告，并依照有关法律法规的规定予以公示或公开。

### **3. 修订的主要内容**

本次《代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿）主要对代建单位的选择方式、代建项目决策审批程序、代建管理费用取费标准、委托单位和代建单位的职责分工等方面进行修订，主要修订情况如下：

#### **（1）调整了代建单位的选择方式**

根据2020年10月29日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第四十五次会议审议通过的《深圳经济特区优化营商环境条例》（深圳市六届人大常委会公告第219号）中第二十二项规定“不得设立预选供应商名录排斥潜在投标人”。现行《代建办法》第十一条“代建单位选取原则”以及配套文件《罗湖区政府投资项目代建单位预选库实施细则》关于

代建单位预选库的有关规定与上级最新规定存在不符。

该部分修订的主要内容如下：1. 删除代建制办法和实施细则中关于预选库招标的内容，取消配套文件《代建单位预选库实施细则》；2. 对惩罚制度进行明确及优化，进一步强化履约考核制度在代建单位招标中的监督约束作用，建立以履约考核为核心的管理思想。

因现行代建制管理办法中预选库废除，一般代建项目代建企业的选择，可通过公开招标、邀请招标等方式。为筛选出优质的代建单位，坚持招投标的择优与竞价原则，在合法、合规的框架内，公开、公平、公正的前提下，提出以“履约考核评价”为主导的招标方案。

## (2) 优化代建项目决策审批程序

代建项目从立项到批复代建方案的决策程序较长，一定程度上制约了项目的落地效率，本次修订在法律法规的框架内，通过将代建项目“3轮决策”缩短为“1轮决策”，减少区级会议审议次数，进一步提升决策效率，该部分修订的主要内容如下：

1) 代建意向通常在立项时由建设单位一并提出，征求相关单位书面意见并充分讨论后，报区发展改革局审核，按程序报批后开展下一阶段工作。

2) 实施施工代建的项目，可行性研究报告批复后委托单位会同区前期部门、项目使用单位参照《罗湖区政府投资项目委托代建方案示范文本》编制施工代建方案，征求相关书面单位意见并充分讨论后，报区发展改革局审核，按程序

毛的 杨承 李发 阮晓秋 冯智川 刘峰 李斌 李敏 向非凡 刘川

李斌  
李敏  
向非凡  
刘川

报请分管委托单位、区发展改革局的副区长、区长审批通过后实施。

3) 实施全过程代建的项目，代建意向批准后，由委托单位编制全过程代建方案，方案征求相关单位书面意见并充分讨论后，报区发展改革局审核，按程序报请分管委托单位、区发展改革局的副区长、区长审批通过后实施。

### (3) 新增代建单位信用档案制度

代建单位代委托单位形式建设管理责任，其履约质量质量关系代建项目的实施，为进一步加强代建单位履约约束和处罚，有必要对履约情况不良的代建企业列入信用档案黑名单。该部分修订的内容如下：

1) 履约考核发现履约失信、违法违规等问题的，应及时移送相关部门进行核实，并视情节轻重处以合同处罚、列入信用档案黑名单、行政处罚或依纪依法移送相关部门进行责任追究。

2) 采用公开招标方式选取代建单位的，委托单位应在招标文件中规定投标人的企业信用评价择优要素。委托单位可以在招标文件中规定拒绝近三年内曾被辖区内政府投资项目建设单位履约评价为不合格的投标人参与投标。

### (4) 调整了代建管理费用取费标准

参照《深圳市级政府投资项目市场化代建管理费总额控制数费率表》，对建设地点分散、点多面广、建设工期长以及使用新技术、新工艺类等项目的取费标准进行了调整，提高了项目总投资5亿元以上的代建管理费用取费费率。



(5) 明确委托单位和代建单位的职责分工

针对座谈调研过程中委托单位和代建单位重点提出的双方职责分工不明确的问题，本次修订在《实施细则》中重点增加了第三十七条【代建单位主要职责】和第三十八条【委托单位主要职责】。对于施工代建模式，委托单位主要负责代建方案的编制、选定代建单位并组织代建单位开展后续工作、协调移交前期工作成果、与代建单位共同组织施工招标并单独负责监理单位的招标和管理工作、监督代建项目的施工活动内容；代建单位主要负责施工阶段的报建手续办理、代建项目的施工合同管理、质量管理、安全管理、档案管理、工程款支付等。

(6) 进一步明确了代建单位主体地位

调研座谈过程中，部分代建企业提出，在代建项目报批报建过程中，代建身份不被审批单位认可，存在以非项目建设单位为由决绝接收申报材料等情况。该部分修订的主要内容如下：

涉及代建项目相关的审批手续，对于工程施工许可至财务决算阶段的审批手续，由代建单位根据代建合同和委托单位的授权委托书直接到各职能部门办理。前期阶段审批手续以委托单位名义办理。设计变更按照罗湖区政府投资项目设计变更备案实施细则执行。

(八) 首席听证人：下面我们就按照非部门陈述人的座次顺序依次对听证事项发表意见和建议，包括相关的理由、依据并由部门陈述人依续进行回复。现在请第一位非部门陈

李喜  
命

毛A 杨乐 李友 陈秋 计彬 刘辉 叶 李周华 李周华

述人，毛一凡先生发言。

毛一凡：我们注意到本次《代建制管理办法》及其配套文件修订的一大重点是在于，取消代建项目通过预选招标的方式选取代建单位的有关规定，请部门陈述人针对这一重大修改的原因作简要介绍。另外，建议贵局在进行本次修订的过程中同步起草准备好本次《代建制管理办法》及其配套文件修订的政策解读，届时向社会公布。

首席听证人：好，感谢您的发言，请部门陈述人进行回应。

部门陈述人：本次我们通过根据 2020 年 10 月 29 日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第四十五次会议审议通过的《深圳经济特区优化营商环境条例》（深圳市六届人大常委会公告第 219 号）中第二十二项规定“不得设立字轩供应商名录排斥潜在投标人”有关规定。现行《代建制管理办法》（2019 年 8 月）第十一条以及配套文件关于代建单位预选库的有关规定与上级最新规定存在不符，予以修订，另一方面为了充分扩大市场竞争，给更多企业更多机会。后期政策修订审议通过后，会及时向社会公布相关政策解读。

首席听证人：下面请第二位非部门陈述人，杨乐先生发表意见和建议。

杨乐：《代建制管理办法》配套文件二《罗湖区政府投资项目代建合同范本》通用条款第 5.2.1 条约定的争议管辖法院为委托单位所在地人民法院。建议考虑是否参照建设工程领域纠纷的习惯约定为代建项目所在地人民法院。

部门陈述人：我区委托单位所在地和委托单位所在地都为罗湖区。因此两者实质上结果相同。我们下一步会研究后选择一个最好的表述方式。

首席听证人：下面请第三位非部门陈述人，广东省建筑设计研究院有限公司的委托代理人发表意见和建议。

广东省建筑设计研究院有限公司（委托代理人：李发）：  
《代建制管理办法》第十五条规定，同时满足工程结算未超出保证最大工程费用、按时完成项目代建任务以及履约考核等级为良好级以上的，代建单位可以获得奖励金，奖励金原则上不超过代建管理费的10%。我们建议结合实际代建单位节约投资资金的情况，适当提高奖励金的比例或者金额，以进一步调动代建单位的积极性。

部门陈述人：感谢您的意见。首先奖优罚劣是我们确定的一个原则，精品工程、能给百姓提供优质服务的工程是我们一直期望的。我们的导向是对于技术较为复杂、难度较大的项目，会酌情进行调整，最终我们也会在保障工程最大工程费用协议中约定。

首席听证人：下面请第四位非部门陈述人，华润（深圳）有限公司的委托代理人发表意见和建议。

华润（深圳）有限公司（委托代理人：舒晓丽）：在代建项目中，委托单位负责一些招标工作，如招标确定监理单位等。建议由委托单位、代建单位和委托单位招标确定的其他单位签订三方共同管理协议或其他类似的法律文件，从而明确各个主体之间的权利义务关系。

可  
金

毛A 杨子 李发 阮秋 潘明 孙梓 王竹 李坤文 舒晓丽 向景

部门陈述人：感谢您的提问，对于这一问题，目前确实没有相关的规定。我们下来会和有关部门研究论证一下，针对您提出的问题进行一个具体的反馈。

首席听证人：下面请第五位非部门陈述人，深圳市建筑设计研究总院有限公司的委托代理人发表意见和建议。

深圳市建筑设计研究总院有限公司（委托代理人：谢智诚）：我们作为建设单位在税费方面存在一个税差问题。在福田区有针对这一问题的处理方法，我们希望贵局也能够考虑这一问题。

部门陈述人：对于您提到的税差问题，我们将会同财政局等有关部门对您提到的这一问题进行讨论，同时参考其他区的规定和做法。会后我们会将针对这一问题的研究结果为您进行反馈。

首席听证人：下面请第六位非部门陈述人，深圳市利源水务设计咨询有限公司的委托代理人发表意见和建议。

深圳市利源水务设计咨询有限公司（委托代理人：万明峰）：对于第十六条中关于“罗湖区”的规定，根据市场监督管理部门的有关规定，是不得在加分条件中进行地域限制的，希望贵局考虑这一问题。

部门陈述人：感谢您的意见，我们设置罗湖区规定的初衷是为了更好的选择适合罗湖区代建项目的代建单位，关于您提到的有关部门对于招标要求中不得添加地域限制的规定，我们下面将会同有关部门进行研究、论证，并将研究结果进行反馈。

首席听证人：下面请第七位非部门陈述人，深圳市天健地产集团有限公司的委托代理人发表意见和建议。

深圳市天健地产集团有限公司（委托代理人：胡广）：  
第一，第十二条项目负责人的资质条件的规定，我们作为地产公司，负责人虽然具有上述资质。但是在注册方面，我们作为地产公司无法为大家注册，所以建议对规定进行调整。  
第二，第十二条中如果能对相关处罚设置一个年限，我们认为会更为合理。

部门陈述人：感谢您的两条建议。对于第一条注册方面的规定是否合理、需要调整，我们会进行核实和研究；对第二条关于年限设置要求，我们下面与住建方面进行沟通，确认一下这个问题。届时两问题一并进行反馈。

首席听证人：下面请最后一位非部门陈述人，深圳市万科发展有限公司的委托代理人发表意见和建议。

深圳市万科发展有限公司（委托代理人：吴坤文）：采用代建模式最大优势之一能充分发挥代建单位对业务资源的全过程整合能力及议价能力，按照目前征求意见稿，代建单位基本上可以认为主要在做施工部分，这在一定程度上没有充分完全发挥出代建单位的优势。我们建议贵局探索在项目建议书批复后引入代建单位的做法，使代建单位参与制作可行性研究报告等工作，这样有利于项目的全过程管理，提高管理效率，保障项目品质，也能避免代建单位介入时方案已基本敲定，无法针对代建单位发现的问题进行调整的尴尬情况。

毛力 杨东 李发 陈北 张翰 万峰 王竹 蔡国华 13- 吴坤文 向建 魏川

可  
金

部门陈述人：我们提出施工代建的初衷主要是为了充分发挥政府部门在前期报批报建熟悉流程、沟通力度大，以及代建单位管理及资源统筹整合的优势。当然，对于功能和技术复杂的项目，我们也可以采用全过程代建，在可研阶段由代建单位介入推进工作。总之，我们需结合实际，选择合适的方式。谢谢。

首席听证人：感谢各位非部门陈述人提出了宝贵的意见和建议，相信这些意见和建议都会为此次《代建制管理办法》及其配套文件的修订提供宝贵的思路和启发，促使本次修订成果更加准确和完善。刚才在各位非部门陈述人发表建议或意见的时候，部门陈述人已经同步进行了回应。接下来各位非部门陈述人和部门陈述人是否有补充的意见？

非部门陈述人：没有。

部门陈述人：没有。

首席听证人：各方是否有需要进行最后陈述的？

非部门陈述人：没有。

部门陈述人：感谢各位非部门陈述人能够支持我们的工作，积极参加本次听证会，对《代建制管理办法》及其配套文件的修订提出宝贵的意见和建议。今天听证会上所提出的意见和建议我局已进行记录，会后将认真研究分析，并在随后的听证报告中公布对各方意见和建议的分析和处理结论。

（九）首席听证人：再次感谢各位的积极参与和配合，本次《代建制管理办法》及其配套文件（征求意见稿）听证会到此结束，请各位核对听证笔录并签名。

听证人: 李国平 2022.7.29 李国平 2022.7.29 李国平 2022.7.29

书记员: 李国平 2022.7.29

部门陈述人: 李国平 2022.7.29

非部门陈述人:

李国平 2022.7.29

杨东 2022.7.29

李友 2022.7.29

李友 2022.7.29

李友 2022.7.29

李友 2022.7.29

李友 2022.7.29

李友 2022.7.29

