# 深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法（征求意见稿）

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步深化政府投资体制改革，规范政府投资项目管理，提高政府投资项目的建设管理水平和投资效益，根据《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》（中发【2016】18号）和《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发【2017】19号），以及国家、省、市等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称代建制，是指委托单位代表区政府通过公开招标、预选招标等方式选择专业化的代建单位，负责代建项目的建设管理等工作，项目竣工验收合格后交付政府相关部门的制度。

**第三条** 总投资规模2.5亿元以上，位于城市重要地区、重要节点的环保水务、市容绿化、市政交通、城市医疗及其他大型公共建筑类政府投资项目，可以实施代建制。代建费用为零的代建项目（下称“零代建项目”），投资规模可低于2.5亿元。

医疗设备与信息化工程项目，多个单项工程之间区域分布广、内在联系弱、协同难度高的群体工程，原则上不采用代建制。

**第四条** 零代建项目应为城市更新单元范围内、或与社会投资建设项目红线紧邻且需与该社会投资项目同步建设的市政基础设施和公共配套设施项目，经区政府批准后可采取直接委托方式实施。

**第五条** 代建项目实施过程执行基本建设程序，遵守政府投资项目管理有关的各项规定。代建项目应编制代建方案，由区发展改革部门审核后提请区政府常务会议批准后实施，代建方案是实施代建制的基本依据。代建项目应签署代建合同，代建合同是确立代建单位权利义务的基本依据。

**第六条** 代建项目原则上采取施工代建，按照两阶段实施:

（1）代建项目的前期阶段的组织管理工作，由区政府指定的前期工作部门负责。可行性研究报告批复后委托单位编制代建方案，代建方案批复后委托单位开始选取代建单位，代建单位从初步设计阶段介入了解项目前期情况。

（2）施工图审查和建设工程规划许可批复后，前期工作部门将前期工作移交至委托单位，再由委托单位移交至代建单位，代建单位按照区政府投资项目管理办法和代建合同要求负责建设阶段的组织管理工作，履行建设单位的主体责任，对代建项目质量、安全、成本、工期和建成效果负总责。

**第七条** 功能和技术要求极为复杂的重大建设项目，可以实施全过程代建。即从项目立项开始，直至缺陷责任期结

束，交由代建单位实行全过程管理。

采取公开招标方式选取代建单位的，委托单位可将项目管理、招标代理、勘察、设计、造价等咨询服务纳入代建单位合同范围并在招标文件中载明，相关服务事项费用以中标价为准。原则上允许由多家具有项目管理、招标代理、勘察、设计、监理、造价等不同资质或能力的单位以联合体方式实施代建项目。

**第八条** 代建费用由代建管理费和奖励金等构成，代建费用列入项目总概算。全过程代建管理费原则上按照财政部颁布的《基本建设项目建设成本管理规定》（财建【2016】504号）的限额标准执行，施工代建管理费按照全过程代建管理费的70%计取。

**第九条** 代建费用一经确定，原则上不再因项目投资规模的调整而调整，不再因人工、物价、税率、汇率、利率等因素的变动而调整。建设地点分散、点多面广以及使用新技术、新工艺等的项目，代建费用确需超过规定限额标准的，报区发展改革部门审核，并报区财政部门备案。因政府或委托单位原因导致项目投资超过原定范围正负20%以上的，代建费用可按照本条规定对总投资额基数和费率作相应调整。

## 第二章　组织实施

**第十条** 代建项目按照以下方式确定委托单位:

（1）环保水务、园林绿化等专项领域的代建项目，由具备相应专业委托能力的单位（如区水务部门、区城管部门等）按程序实施委托代建;

（2）其他市政类和房建类的代建项目，由区工务部门按程序实施委托代建;

（3）区政府指定委托单位的其他情况。

第十一条 代建项目（零代建项目除外）按照以下方式选取代建单位:

（1）优先采用公开招标方式;

（2）拟采用预选库的，在代建方案提出并获得批准后，按照《罗湖区政府投资建设项目代建单位预选库实施细则》实施。

**第十二条** 代建单位的选取应以业务能力、可用人力、财力资源、业务独立性、项目管理方案的合理性、费用结构的合理性和质量安全保证体系为依据，避免项目实施中出现首席责任人和专业责任人身兼多个项目无法良好履约的情况。代建项目原则上不接受联合体形式。

代建单位应根据项目管理需要配备具有相应执业能力的项目负责人、专业技术人员和管理人员。项目负责人应具有类似工程项目管理经验，且取得工程建设类注册执业资格或具有工程类、工程经济类高级以上职称。

**第十三条** 代建单位的退出按照以下程序实施:

（1）由于委托单位原因致使代建项目发生暂停或终止的，委托单位应书面通知代建单位解除代建合同并退还履约保函，代建费用按实际完成代建工作的比例结算。代建单位提出赔偿的，应支付的代建管理费与赔偿金额原则上合计不超过代建管理费的100%，具体金额在代建合同中予以约定。

（2）由于代建单位未履行全部或部分代建义务，且拒不整改或同一事项超过三次整改不到位的，委托单位应书面通知代建单位解除代建合同并扣除履约保函。同时区住建部门应对代建单位实施三年禁止参与代建项目投标等处罚，预选库清除出库。

（3）委托单位在书面通知代建单位解除代建合同前，应依据代建方案和代建项目实际情况提出应急替换方案报区政府批准后，由委托单位或区政府指定的其他部门按照区政府投资项目管理办法继续实施或另行选择替代的代建单位。

（4）委托单位书面通知代建单位解除代建合同后，代建单位已签署的代建项目有关合同应一并终止，代建单位做好相关合同的解除与相关单位的退出工作。

（5）正式解除代建合同后，委托单位应督促代建单位妥善处理在建工程和已购材料、设备，将全部代建项目的过程文件资料移交至委托单位。委托单位应为代建单位的撤出提供必要条件并办理移交手续。

## 第三章 考核与奖惩

**第十四条** 代建项目实行履约考核制度。委托单位会同项目使用单位完成代建项目的履约考核工作，委托单位按月度向区发展改革部门、区住建部门提交履约考核报告（含监理报告和代建单位自查报告）直至项目移交结束。

履约考核发现履约失信、违法违规等问题的，视情节轻重，应处以合同处罚、行政处罚或依纪依法移送相关部门进行责任追究。

**第十五条** 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扣除代建服务费和奖励金后的工程建设费为限额。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并报区发展改革部门备案。

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。同时满足工程决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及以上的，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%，具体比例或金额应在保证最大工程费用协议中约定。

**第十六条** 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罗湖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，纳入评标和定标的择优要素。

## 第四章　基本流程

**第十七条** 拟采用代建制的项目，项目发起单位在项目前期意向中提出代建需求，由区发展改革部门审核后报区政府批准。

**第十八条** 可行性研究报告批复后委托单位会同前期工作部门、项目使用单位编制代建方案，由区发展改革部门审核后提请区政府常务会议批准后实施。代建方案参照《罗湖区政府投资项目委托代建方案示范文本》进行编制，包括但不限于以下内容：项目概况、组织模式、代建内容、代建单位的选取方案、代建项目的计价方案、代建项目的履约考核和奖惩、主体退出机制、应急替换机制等。

**第十九条** 代建方案批准后，委托单位即可开始组织代建单位的选取工作。代建单位确定后，委托单位需在 30 个工作日内与代建单位依法签订代建合同。投保建筑工程质量潜在缺陷保险的，按照《罗湖区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施细则》实施。

代建合同应载明委托单位及代建单位权利和义务、代建项目的质量和工期目标、项目人员配备、代建费用、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。

**第二十条** 代建合同生效前，代建单位应当提供履约保

函:

（1)非零代建项目,履约保函不得低于代建管理费 100%。代建单位在施工招标公告文件中应要求中标施工单位提供不低于中标工程施工合同价 10%的履约保函，且保函受益方为委托单位。

（2）零代建项目，履约保函累计不低于总概算的 10%。代建合同可以约定，施工单位开具的履约保函可视同代建单位履约保函，不足部分应由代建单位补齐。

**第二十一条** 代建合同生效后，前期工作部门负责代建项目前期阶段的组织管理工作，待施工图审查和建设工程规划许可批复后将前期工作移交至委托单位，委托单位再将前期工作移交至代建单位。

**第二十二条** 代建单位从初步设计阶段开始介入了解项目前期情况。前期工作移交完成后，代建单位全权负责施工单位的招标和合同管理工作，并完成质量、安全、成本、工期等项目管理目标。代建单位不得与施工单位、材料设备供应单位存在关联关系。

涉及代建项目建设阶段相关的审批手续，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，各职能部门应对代建单位的主体地位予以认可。设计变更按照深圳市罗湖区政府投资项目管理办法实施。

**第二十三条** 前期工作移交完成后，委托单位负责监理

单位的招标和合同管理工作。监理单位在施工现场管理方面对代建单位负责，在代建项目履约考核方面对委托单位负责。监理单位应根据监理合同要求，采取监理月报和监理急报两种形式，向委托单位和代建单位提交工程质量和安全生产情况报告。

代建项目竣工验收前，监理单位应及时向委托单位和代建单位提交最终监理报告。明确发现质量安全隐患的，代建单位应责成相关责任方进行整改。经委托单位和监理单位共同确认完成整改后，代建单位方可开展竣工验收工作。

**第二十四条** 代建单位根据实际工作进度和资金需求，代编项目年度投资计划和项目用款报告，交由委托单位审核后，按规定申报。

区财政部门根据项目建设进度和委托单位项目用款报告下达资金，由委托单位将资金划拨到代建单位开设的代建项目资金监管银行账户。

代建单位定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况，委托单位对代建单位资金使用进行监督。

**第二十五条** 项目建成后，代建单位按照国家竣工验收相关规定组织竣工验收。竣工验收合格后及时交由使用单位投入使用，工程结算、竣工财务决算、产权登记、资产移交、档案移交等按照政府投资管理办法执行。

**第二十六条** 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，应按合同约定从相关合同的履约担保中扣除，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。

**第二十七条** 委托单位应配合区发展改革部门开展代建项目后评价工作。代建单位应组织开展代建项目自评并对项目参建单位进行履约评价，并协助区发展改革部门开展代建项目后评价工作。

**第二十八条** 代建合同履行完毕，代建工作结束。

## 第五章　附则

**第二十九条**　本办法由区发展改革部门负责解释。

**第三十条** 本办法未尽事宜，由区政府另行研究确定。

**第三十一条** 本办法自发布之日起实施，有效期五年，原《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》（罗府办规【2017】14 号）同时废止。