

# 深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法 (修订稿)

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步深化投资体制改革,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《国务院关于投资体制改革的决定》(国发〔2004〕20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** 区政府投资项目(信息化工程项目除外)采用代建制进行建设的,适用于本办法。

**第三条** 本办法所称代建制,是指区政府投资项目建设、使用或资产管理单位(以下简称委托单位)代表区政府通过直接委托、招标等方式,选择社会专业化的项目管理单位(以下简称代建单位),负责项目的投资管理和工程建设管理工作,项目竣工验收合格后交付政府相关部门的制度。

**第四条** 项目代建分全过程代建和分阶段代建两种形式,全过程代建形式是指从项目立项后开始,直至质量(缺陷)责任期结束,交由代建单位实行全过程管理,即项目代建总承包;分阶段代建形式是指代建项目分为前期代建和建设施工管理代建两

个阶段，分界点为施工图审查及建设工程规划许可批复。

**第五条** 区政府投资代建项目原则上由区建筑工务机构作为委托单位，区政府另定的除外。

**第六条** 区政府投资代建项目实行合同管理，代建单位确定后，委托单位与代建单位签订项目委托代建书面合同。代建期间代建单位按照合同约定代行项目建设管理职责。

**第七条** 区政府投资代建项目执行基本建设程序，遵守政府投资项目管理的有关规定。

**第八条** 区政府投资代建项目按照国家、省、市等有关规定，由代建单位对建设项目的勘察、设计、施工、主要设备材料采购等行使项目管理权。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。

**第九条** 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、造价等全过程咨询资质的，可实行全过程管理总承包；代建单位不具备全过程咨询资质的，可以联合体形式实行全过程管理总承包，也可按政府采购程序采购相关服务。相关服务事项费用可先按国家计费文件以暂定价计取，不计上浮或下浮率，以审定的竣工财务决算价为准。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。

**第十条** 代建单位具备投资咨询、勘察、设计、工程监理、招标代理、造价等部分资质的可委托其开展相应资质的代建工作。

代建单位下属全资子公司具有全部或部分工程咨询资质，且该子公司在代建单位入围我区代建单位预选库前已成立的，代建单位可委托其下属全资子公司开展代建项目的相应工程咨询业务，相关服务事项费用可先按国家计费文件以暂定价计取，不计上浮或下浮率，以审定的竣工财务决算价为准，若采用公开招标的形式确定代建相关咨询服务机构，相关服务事项费用则以中标价为准。

**第十一条** 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、风险管理等要求，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。

**第十二条** 对未投保建筑工程质量潜在缺陷保险的政府投资项目，由委托单位按有关规定委托监理单位；对于已投保建筑工程质量潜在缺陷保险的政府投资项目，监理单位可由委托单位按有关规定委托，也可由代建单位按有关规定委托，具体监理单位委托方式以代建方案批复为准。

## 第二章 代建单位、保险单位的条件和选定

**第十三条** 代建单位应当具备下列条件：

- (1) 具有独立法人资格；
- (2) 具有与项目相适应的管理能力和技术力量；
- (3) 具有同类工程建设管理经验；
- (4) 具有与项目相适应的资金实力；
- (5) 有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录；
- (6) 代建单位与委托单位应无隶属关系和其他利害关系。

根据项目情况，由委托单位会同相关行政主管部门研究确定代建单位的投标资格条件。

**第十四条** 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。

**第十五条** 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、承保理赔服务优质；
- (4) 具有工程质量保险承保经验。

**第十六条** 区建筑工务机构通过公开招标建立代建单位预

选库，委托单位可从代建单位预选库中选择代建单位，也可通过招标等方式选择代建单位，由委托单位提出选择方式的理由和依据，并报区政府常务会议审定。

依法必须招标范围以外且代建管理费属于集中采购限额以下的项目进行代建，委托单位可自行采购选定代建单位。

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

(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) 与轨道交通建设配套的市政基础设施、公共服务设施工程。

(6) 区政府研究确定的其他项目。

**第十七条** 区发展改革部门通过公开招标建立并管理保险

单位预选库。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。

### **第三章 代建单位、委托单位和保险单位的职责**

**第十八条** 代建单位的主要职责：（一）负责组织编制代建项目相关报建报批文件，其中项目可行性研究报告、各阶段的设计方案、概算、保证最大工程费用报告、项目竣工决算报表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；

（二）负责办理项目实施过程中有关投资计划、规划、建设、国土资源、环保、水务、消防等申报手续；

（三）负责组织工程勘察、设计、造价、咨询、施工、监理和设备材料采购等招标工作和协助开展标后评估工作；

（四）负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，对工程建设实行全过程管理；

（五）负责代建期内的安全管理；

（六）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；

（七）负责组织工程中间验收，对工程质量实行终身负责制；

（八）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；

（九）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；

（十）负责编制项目竣工决算报表，报委托单位审核后，完成项目决算审计和竣工财务决算批复等申报工作；

（十一）负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交，并按批准的资产价值向资产使用单位或政府资产管理单位办理资产交付手续；

（十二）对项目参建单位进行履约评价，协助开展代建项目后评价工作；

（十三）合同约定的其他事项。

### **第十九条 委托单位的主要职责：**

（一）会同项目使用单位，根据项目的建设性质、建设规模和总投资额，提出项目使用功能配置、建设标准，编制代建方案；

（二）负责组织确认由代建单位组织编制的项目可行性研究报告、设计、概算、保证最大工程费用报告、项目竣工决算报表等文件；

（三）协助组织代建单位办理投资计划、规划、建设、国土资源、环保、水务、消防等审批手续；

（四）协调代建单位、项目使用单位及与代建项目有关的各部门的关系；

（五）组织参与项目方案设计的确认及审查工作、总投资

的控制、施工招标的工作以及明确由委托单位按有关规定选择  
监理单位的招标和管理工作。

（六）负责监督代建单位主要专业责任人员配备和履职情  
况；

（七）监督代建项目的安全管理、工程质量和施工进度，组  
织工程验收；

（八）监督代建单位对政府资金的使用情况；

（九）提交资金计划申请，每半月向区发展改革等相关部门  
报告工程进度、完成投资 and 资金使用情况；

（十）在项目实际开工后，每月向区统计部门报送项目统计  
报表；

（十一）协助代建单位完成项目决算审计和竣工财务决算  
批复、产权登记、资产移交等手续。

（十二）负责协助开展代建项目后评价工作；

（十三）合同约定的其他事项。

## **第二十条 保险单位的主要职责：**

（一）负责选择、管理和监督工程质量安全风险管理机构  
的职责履行；

（二）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；

（三）对相关责任方实施代位追偿；



(四) 保险合同约定的其他事项。

## 第四章 代建项目实施程序

**第二十一条** 区政府投资代建项目可由政府发起或社会发起。政府发起的项目应在取得前期经费下达文件后，由项目单位负责提出项目代建意向商区发展改革部门后报区政府，经批准后再由委托单位编制代建方案。社会发起的项目，由发起单位向区发展改革部门申报纳入代建项目库，待项目成熟后，按相关程序确定委托单位，再由委托单位提出项目代建意向，报区政府批准后编制代建方案。

涉及规划调整、征地拆迁等问题的项目，以及其他条件不成熟的项目应在解决相应问题后方可提出代建意向。

**第二十二条** 委托单位提出项目代建方案报区发展改革部门，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。

代建方案应包括但不限于代建单位选择方式、代建项目实施方式、代建合同计价和监督方式、工程监理的委托方式、工程保险方式等内容。

**第二十三条** 委托单位按照代建方案选择代建单位，且代建项目的建设内容、范围、规模、投资估算明确并已具备签订代建合同条件后，代建单位需在 10 个工作日内将代建合同提交委托单位审核，委托单位需在 10 个工作日内完成审核工作并与代建

单位依法签订代建合同。

代建合同里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、代建费用的约定及付款方式、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。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管理费和奖励金后的工程建设费为限额。

**第二十四条** 代建合同生效后，代建单位应提供不低于总概算 10% 的银行履约保函，履约保函金额应视项目不同情况在招标文件中预先设定。对于全过程代建项目银行履约保函可分两个阶段来提供，签订代建合同时提供项目投资估算的 3%，签订施工合同时提供项目总概算的 7%。办理履约保函所产生的相关费用由代建单位自行承担。如项目工期较长或分阶段实施，经区政府同意，该部分银行履约保函可根据年度投资计划情况提供。

**第二十五条** 代建单位应在代建合同签订后 15 个工作日内将项目人员配备及履职情况报委托单位备案，代建项目主要专业负责人不得在多个项目同时任职。

**第二十六条** 代建单位应在全部设计文件完成后 10 个工作日内编制完成保证最大工程费用报告并提交委托单位。委托单位审核确认后，与代建单位在 15 个工作日内签订保证最大工程费用协议，作为代建合同的附属协议。

**第二十七条** 代建合同签订（按规定需履行项目可行性研究报告批复审批的，在该报告出具）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。

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。

**第二十八条** 代建单位按照区政府投资项目管理办法和代建合同要求实施政府投资项目的全过程管理。代建单位可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项目相关的审批手续，审批文件下达给委托单位。

**第二十九条** 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，交由委托单位审核后，按规定报批。

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指标，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。

委托单位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。

**第三十条** 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。

**第三十一条** 区住建部门应按有关规定定期对辖区代建单位组织实施的代建项目招投标、工程质量安全等情况进行巡查，并将巡查情况向区审计局和监察委报告。

**第三十二条** 区政府投资代建项目建成后，必须按国家有关规定和代建合同约定进行竣工验收，工程验收合格后，方可交付使用，并办理政府投资项目工程结算、竣工财务决算及批复、产权登记、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。

**第三十三条** 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。

**第三十四条** 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。

**第三十五条** 代建合同全部履行完毕，代建工作结束。

## 第五章 代建费用及奖惩规定

**第三十六条** 代建费用由代建管理费和利润(奖励金)等构成，项目代建费用列入项目总概算。代建费用可综合考虑项目规模、范围、内容、深度和复杂程度等因素，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。

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。

**第三十七条** 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。但当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%以上时，代建费用可参照第三十六条规定作相应调整。

代建费用核定和支付应当与工程进度、建设质量结合，与代建内容、代建绩效、履约评价挂钩，实行奖优罚劣。

**第三十八条** 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，代建单位可以获得利润(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，且建设内容未有调减的，代建单位会同委托单位提出额外奖励方案报区政府常务会议审定后执行。

## 第六章 法律责任

**第三十九条** 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。

**第四十条** 在代建合同履行过程中，发现代建单位违反法律、行政法规和国家强制性标准的，由委托单位报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。

**第四十一条** 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。

**第四十二条** 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，终身禁止纳入区代建单位预选库，并向社会曝光；构成犯罪的，依法移送司法机关追究刑事责任。

**第四十三条** 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、利用职权谋取利益、失职渎职、索贿受贿的，依纪依法进行责任追究；构成犯罪的，依纪依法移交相关部门进行责任追究。

**第四十四条** 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。争议不能达成一致的，依法提请仲裁机构或法院裁决。

## 第七章 附 则

**第四十五条** 本办法由区发展改革部门负责解释。

**第四十六条** 本办法未尽事宜，由区政府另行研究确定。

**第四十七条** 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。已印发的关于代建制的配套文件与本办法冲突的，按本办法规定执行。