

深光规〔2018〕2号

深圳市光明新区管理委员会关于印发 《光明新区政府投资项目代建制 管理办法（试行）》的通知

各办事处，新区各局（办、部），各中心，市驻新区各单位，新区属各企业：

《光明新区政府投资项目代建制管理办法（试行）》已经新区管委会2018年第一次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

深圳市光明新区管理委员会

2018年2月9日

光明新区政府投资项目代建制管理办法 (试行)

为进一步深化政府投资项目管理改革，充分利用社会专业化组织的专业技术力量和管理力量，加快政府投资项目建设，提高政府投资项目的建设管理水平和投资效益，规范政府投资项目“代建制”实施，依据国家有关法律、法规和深圳市有关规定，结合光明新区实际情况，特制定本办法。

第一章 总 则

第一条【定义】本办法所称“代建制”，是指政府相关部门（以下统称“委托单位”）通过招标等方式，选择社会专业化的项目管理单位（以下统称“代建单位”）按照代建合同承担政府投资项目的建设管理工作，项目建成后移交给项目资产管理单位的制度。

代建期间，代建单位代行项目建设单位主体地位，按照代建合同约定承担项目建设管理职责，对代建项目的投资、工期、质量和安全管理负责。

第二条【职责分工】新区发改部门负责项目代建的指导和统筹协调工作。委托单位负责项目代建的组织实施和监督工作。新区有关行政主管部门按照各自职责做好审批、监管和服务工作。委托单位和相关行政主管部门依法履行法定职责。

第三条【委托单位】新区拟实行委托代建的项目，应由各项目建设单位作为委托单位组织实施。项目建设单位指新区各部门、各办事处。

第四条【项目范围】新区代建项目为新区本级财政投资的新建、改扩建项目，其建设应采用政府、行业制定的相关标准。

第五条【代建项目确定】新区拟实行代建的项目，由各项目建设单位提出。各项目建设单位编制项目建议书及代建方案，按程序报新区管委会审定后执行。已立项或视同立项的项目，可直接编制代建方案。审批程序如下：

1亿元（不含）以下的项目，由分管行业和分管发改的新区领导共同审定；1亿元（含）至2亿元（不含）的项目，由分管行业和分管发改的新区领导共同审核后，报新区管委会主要领导审定；2亿元（含）以上的项目，报新区管委会常务会议审定。

第六条【代建形式】新区代建项目实行全过程代建。从项目立项开始至质量缺陷责任期结束，由代建单位承担全过程项目建设管理工作。

对于已实施部分前期工作的项目，也可委托代建。但需扣减相应的代建管理费。具体扣减金额在代建方案和代建合同中明确。

第七条【代建单位可承担的其他工程服务事项】代建单位自身具备投资咨询、勘察、设计、招标代理、造价等全部或部分工程咨询资质的，可自行承担代建项目的相关工程服务事项，

具体事项应在招标文件和代建合同中明确。相关事项的服务费用可先报暂定价，以总概算批复为准。

代建单位对代建项目的施工、监理、重要设备材料采购以及自身不具备资质承担的投资咨询、勘察、设计、造价等工程服务事项，必须按政府采购程序依法公开招标。其中，施工单位、监理单位、重要设备材料供应商均不得与代建单位存在关联关系。

第八条【实行合同管理】新区代建项目实行合同管理，代建合同由委托单位和代建单位签订。代建单位应严格按照代建合同约定履行义务，不得将项目转包或违法分包。

代建合同属委托代理合同。代建单位凭代建合同和委托单位签发的授权委托书申请办理代建项目报批报建手续，有关行政主管部门应予以认可并加快办理。

第九条【代建项目行政审批程序】新区代建项目执行政府投资项目基本建设程序，遵守政府投资项目管理的相关规定。有关政府部门对代建项目的审批程序不变。

第二章 代建单位的条件及确定

第十条【代建单位条件】代建单位应具备以下条件：

- (一) 具有国家规定的企业资质证书的独立法人；
- (二) 具有与工程建设管理要求相适应的全过程项目管理能力和项目管理经验；

（三）具有与工程建设管理要求相适应的工程技术人员、工程管理人员和经济管理人员等专业力量；

（四）具有与代建项目相适应的组织架构、完善的管理体系、健全的档案管理制度和严格的质量、安全管理制度；

（五）具有良好的资信水平，代建单位和主要专业责任人近三年内无不良信用记录，未被列入相关黑名单；

（六）相关法律法规规定的其它条件。

第十一条【代建单位预选库的建立和管理】代建单位预选库由新区建筑工务局通过预选公开招标方式建立和管理。新区建筑工务局应对投标单位的资质能力、人员力量、工程业绩、履约评价、社会信誉、工程质量、安全管理、遵纪守法、诚实守信等情况进行综合评估考察，组建优质的代建单位预选库。

新区住房建设局依法依规加强对代建单位的行业监管。

第十二条【代建单位选择】委托单位可从代建单位预选库中选取代建单位，城市更新单元范围内的代建项目除外。选取方式包括随机抽签、竞争性谈判及法律法规规定的其他方式。

委托单位不从代建单位预选库选取而另行通过招标等其它方式选择代建单位的，应在代建方案中予以详细说明并经新区管委会审定后执行。

第十三条【可直接委托的项目】符合以下条件之一，且代建费用（包括代建管理费、奖励金）为零的政府投资项目，委托单位编制代建方案并经新区管委会审定后可以直接委托代

建，委托单位和代建单位应按照本办法规定组织实施代建。

（一）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；

（二）新区重点开发区域内，应由政府投资建设的市政基础设施及公共配套设施项目；

（三）与社会投资建设项目用地红线紧邻，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；

（四）应由政府投资建设的市政基础设施和公共配套设施项目，代建单位愿意承担总投资额 50%以上（不含）的项目；

（五）新区党工委、管委会研究确定的其它项目。

以上第（四）类项目中，非国有资金投资超过 50%的，代建单位可按照相关法律法规、规定及代建合同实施代建，不适用本办法。

第三章 代建费用及概算约束

第十四条【总体要求】代建费用由代建管理费和奖励金等构成，在项目总概算中列支。项目概算编制及审批应严格执行相关规定。

第十五条【代建管理费】代建管理费按财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）执行，并在代建方案中明确。

对于建设地点分散、点多面广以及使用新技术、新工艺等项目，代建管理费需超过规定限额标准的，委托单位应在代建方案中予以详细说明并经新区管委会审定后在代建合同中列明。

第十六条【项目奖励金】同时满足按时完成项目代建任务、工程质量优良、竣工决算未超出批复总概算、未发生安全事件、未发生欠薪及其他违法违纪事件等 5 个条件的代建项目，应给予代建单位奖励金。奖励金总额原则上不超过代建管理费的 10%，具体比例或金额应在代建方案中明确，经新区管委会审定后在代建合同中列明。

有关奖励条件的具体要求，应在代建合同中予以明确。

第十七条【资金节余奖励】代建项目如期建成且竣工验收合格，项目竣工决算较批复总概算节余金额超过总概算的 10% 以上，代建单位会同委托单位根据代建合同约定提出资金节余奖励申请，由委托单位报新区管委会审定后执行。

节余奖励总额不超过批复总概算的 3%。原则上，因代建项目设计变更、方案调整导致项目投资减少的，相应金额不纳入资金节余奖励范围；确因设计变更、方案调整导致工程质量更优并节余资金的，经发财局组织审核后，可纳入资金节余奖励范围。

第十八条【概（预）算编制】新区政府投资项目管理实施概算预算编制、审批合并。代建单位应依法委托具有相应资质

的单位，按照批复的可行性研究报告（项目建议书、立项报告）内容及投资估算，开展设计工作并编制项目总概（预）算，提交委托单位书面确认。代建单位自身具备相应资质的，可以自行完成编制工作。

第十九条【概（预）算审批】项目总概（预）算由新区纪检监察局（审计局）审核，审核结果经征求代建单位、新区发改部门意见后，新区纪检监察局（审计局）审定总概（预）算。新区发改部门根据新区纪检监察局（审计局）审定结果批复代建项目总概算。

第二十条【最大工程费用】经批准的项目总概算即为代建项目最大工程费用，项目建设所需一切费用应以总概算为限，不得超出。代建项目竣工决算审定金额超出总概算的，超出部分全部由代建单位承担。

代建项目确因客观原因需要改变建设内容或建设标准的，经委托单位确认后，按政府投资项目变更流程办理，调整后工程费用超出总概算的部分无需代建单位承担。因自然灾害等不可抗力、国家法律法规政策调整等因素造成设计变更导致工程费用超出总概算的，超出部分无需代建单位承担。

第四章 代建项目质量安全风险管理

第二十一条【工程质量潜在缺陷保险制度】代建项目实行建筑工程质量潜在缺陷保险制度。代建项目属于保险公司可以

承保的工程类型的，应办理投保。代建项目工程质量潜在缺陷保险由委托单位投保，保险单位对委托单位负责；保险单位根据保险合同条款对正常使用条件下因工程质量潜在缺陷导致代建工程损坏，履行维修或赔偿责任。

第二十二条【引入工程质量安全管理机构】保险单位应委托工程质量安全管理机构对代建项目全过程进行质量安全监督检查和风险管理。工程质量安全管理机构由保险单位选择，对保险单位负责。相关费用纳入代建项目工程质量保险费用中，由保险单位支付给工程质量安全管理机构。

第二十三条【保险费用】代建项目工程质量保险费用在项目总概算中列支。保险费用的具体费率应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，结合保险市场状况，在保险合同中具体约定。

第二十四条【保险单位的责任和权利】保险单位的主要责任和权利：

（一）负责选择工程质量安全管理机构并监督其职责履行；

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

（三）对相关责任方实施代位追偿；

（四）保险合同约定的其它事项。

第二十五条【保险单位的条件】保险单位应具备以下条件：

- (一) 注册资本金不低于 50 亿元;
- (二) 近三年偿付能力充足率不低于 150%;
- (三) 风险管理能力强、机构健全、承保理赔服务优质;
- (四) 具有工程质量保险承保经验;
- (五) 资信、信誉良好。

第二十六条【保险单位预选库】新区发展和财政局通过政府采购程序建立并管理保险单位预选库。

第二十七条【保险单位的选择】委托单位从保险单位预选库中选择保险单位，与保险单位签订保险合同。

第二十八条【保险期限及理赔程序】工程质量潜在缺陷保险期限自投保之日起，包括工程建设期、缺陷责任期和保险赔偿期。缺陷责任期自工程竣工验收合格之日起算；保险赔偿期自缺陷责任期结束之日起算，地基基础和主体结构工程的保险赔偿期不少于 10 年，防水工程的保险赔偿期不少于 3 年。

在保险赔偿期内，代建项目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。由保险单位按保险合同约定理赔，并自行向相关责任方追偿。

第五章 代建项目实施主体责任分工

第二十九条【委托单位的职责】委托单位主要承担以下职责：

- (一) 编制代建方案并报批；

- (二) 选择代建单位，与代建单位签订代建合同；
- (三) 督促土地整备相关责任部门在代建合同约定的前期工作期限内完成土地整备工作；
- (四) 负责代建项目工程质量潜在缺陷保险投保；
- (五) 监督代建单位主要专业责任人员配备及履职情况；
- (六) 协助代建单位办理项目实施过程中的规划、用地、施工、市政、消防、水务、环保、园林绿化等相关报批报建手续，协调相关部门加快办理项目报批报建手续；
- (七) 确认代建单位提交的项目可行性研究报告、初步设计及概（预）算等文件；
- (八) 监督代建单位关于施工、监理、重要设备材料采购及其它有关工程服务事项的招标工作；
- (九) 监督代建单位关于工程进度、质量和安全管理的职责履行情况；
- (十) 确定代建项目资金监管银行；申报代建项目年度投资计划和建设进度资金的申请、划拨和监督，定期向新区发展和财政局报送工程进度和资金使用情况；
- (十一) 协助代建单位开展项目竣工验收，办理工程结算、竣工决算及向财政部门申报财务决算；
- (十二) 配合做好代建项目资产移交工作；
- (十三) 组织开展代建项目后评价工作；
- (十四) 代建合同约定的其它事项。

第三十条【代建单位的职责】代建单位主要承担以下职责：

- (一) 负责代建项目全过程管理，对代建项目的投资、工期、质量和安全管理负责；
- (二) 落实代建项目所需的专业技术人员和管理人员的配置；
- (三) 组织编制代建项目可行性研究报告、初步设计及概算等文件，经委托单位书面确认后向相关行政主管部门报批；
- (四) 办理代建项目实施过程中有关规划、用地、施工、市政、消防、水务、环保、园林绿化等相关报批报建手续；
- (五) 主动联系并协助土地整备相关部门开展土地整备工作；
- (六) 组织施工、监理、重要设备材料采购及勘察、设计、招标代理、造价等工程服务事项的招标、洽谈、合同签订和管理工作；
- (七) 协调各相关单位配合保险单位和工程质量安全风险管理机构开展质量安全监督检查工作，对工程质量安全风险管理机构提出的工程质量 问题和安全风险问题，应及时督促和监督相关责任方进行整改；
- (八) 组织工程中间验收及竣工验收，对工程质量终身负责；
- (九) 按相关要求代编代建项目年度投资计划和项目用款报告，提交委托单位审核；

(十) 推荐代建项目资金监管银行并提交委托单位确定；开设代建项目资金监管账户，负责代建项目资金拨付、管理及账务核算工作，定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况；

(十一) 按相关要求办理工程结算、竣工决算，向财政部门申报财务决算；

(十二) 按程序向项目资产管理单位办理资产移交手续；

(十三) 在质量缺陷责任期内代持建设工程质量保证金，保证金应由银行监管，在质量缺陷责任期内组织缺陷维修；

(十四) 建立完整的项目档案资料，办理资产移交手续时，应将工程档案、财务档案及其它相关资料按规定移交给有关部门；

(十五) 代建合同约定的其他事项。

第六章 代建项目实施程序

第三十一条【代建方案编制及报批】 委托单位编制项目建议书及代建方案，依程序报新区管委会审定。

代建方案主要包括代建单位选择方式、代建形式、代建合同计价方式、代建费用确定方式、奖励方式、工程保险等内容。

第三十二条【签订代建合同】 委托单位按照经新区管委会审定的代建方案选择代建单位，与代建单位签订代建合同。

代建合同应载明委托单位和代建单位的权利与义务、代建项目的质量和工期要求、代建费用约定、奖惩方案、设计变更

程序、违法违规违约责任、合同解除机制等内容。

第三十三条【提供履约保函】代建合同生效前，代建单位应提供银行履约保函，履约保函金额应不低于项目投资估算的10%，具体金额在代建方案或招标文件中预先设定。

第三十四条【开设资金监管账户】代建单位推荐代建项目资金监管银行并提交委托单位确定后，代建单位负责开设资金监管账户，委托单位、代建单位和监管银行签订三方监管协议。

监管银行收取的服务费用、相关资金在监管账户中产生的利息应在三方监管协议中予以明确。

第三十五条【工程质量潜在缺陷保险投保】代建项目属于保险公司可以承保的工程类型的，委托单位应在代建合同签订后三十日内选择保险公司投保工程质量潜在缺陷保险，签订保险合同。

第三十六条【确定工程质量安全管理风险管理机构】工程质量潜在缺陷保险投保后二十日内，保险单位应确定工程质量安全管理风险管理机构并签订合同。

第三十七条【开展前期工作及报批报建】代建单位负责组织编制代建项目可行性研究报告、设计、概算等文件并按程序报批；办理有关规划、用地、施工、市政、消防、水务、环保、园林绿化等报批报建手续；组织施工、监理、重要设备材料采购及勘察、设计、招标代理、造价等工程服务事项的招标及合同签订、备案等工作。

第三十八条【工程质量安全监督】工程质量安全风险管理机构从工程勘察设计阶段开始介入，对代建项目实施全过程质量安全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异议的，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。

第三十九条【资金管理】代建单位根据代建项目计划进度和资金需求，代编项目年度投资计划和项目用款报告报委托单位审核，由委托单位按程序向新区发展和财政局申报投资计划和用款计划。用款计划下达后委托单位将资金申拨至代建项目资金监管账户，原则上，上一笔进度款未支付完的不得划拨下一笔进度款。

代建单位应根据项目实际进度提出付款申请，并按要求准备申请资料报监管银行审核，监管银行应在规定时限内完成审核，审核通过后及时拨付进度资金。

资金监管账户的结余资金按规定上缴财政。

第四十条【竣工验收】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，代建单位应及时督促相关责任方进行整改。经保险单位确认完成整改后，代建单位方可组织开展竣工验收工作。历次检查报告应作为工程竣工验收备案的必备资料；检查报告资料不完整的，相关部门不予受理。

第四十一条【决算及资产移交】代建单位按照代建合同要求完成项目工程结算、竣工决算和财务决算，及时向项目资产管理单位办理资产交付手续。

第四十二条【质量缺陷维修及保险理赔】在缺陷责任期内工程出现质量缺陷的，代建单位应及时组织相关责任方进行维修；相关责任方不履行维修责任的，由代建单位负责维修或赔偿。

代建项目完成资产移交后，建设工程质量保证金由代建单位代持，拨至代建项目银行监管账户。工程质量保证金按照住房和城乡建设部、财政部《建设工程质量保证金管理办法》（建质〔2017〕138号）和代建合同的约定使用和处置。如实际发生的维修费用超出工程质量保证金的，由相关责任方自行承担。

在保险赔偿期内代建项目发生保险责任范围内的质量问题的，由保险单位按保险合同约定负责维修或赔偿，并自行向相关责任方追偿。

第四十三条【代建工作结束】代建合同约定的所有工作内容实施完毕，代建工作结束。

第四十四条【开展代建工作后评价】建立健全新区代建工作后评价制度。由新区建筑工务局会同委托单位对代建项目组织实施的工期控制、投资控制、质量和安全管理等情况及总体实施效果开展后评价。评价结果作为代建单位预选库建立和管理的重要参考。

第七章 相关责任

第四十五条【违约责任】代建合同当事人应遵循诚实信用原则，按照代建合同全面履行自己的义务。任何一方不履行代建合同义务或者履行义务不符合代建合同要求的，应承担违约责任。有关违约赔偿责任、合同解除机制应在代建合同中予以明确。

第四十六条【违法违规责任】代建单位以串通舞弊、欺诈、贿赂等不正当手段取得代建资格的，应依法或依合同约定解除代建合同，由相关行政主管部门依法进行处罚。代建单位在项目建设管理过程中，违反建设、招投标等法律法规和国家强制性标准的，由相关行政主管部门责令限期改正并依法进行处罚；造成工程质量、安全事故、突发环境事件及其它严重后果的，委托单位可以解除代建合同并依法追究其赔偿责任。代建单位及其相关责任人员的违法行为涉嫌构成犯罪的，移送司法机关处理。

第四十七条【管理不当责任】代建单位因组织管理不力致使代建项目未能按代建合同约定期限完成全部代建工作的，应扣减其代建管理费，具体扣减方式在代建合同中明确。

因代建项目工程质量不合格导致返工所造成的损失包括增加的工程费用，由代建单位和相关责任单位自行承担。

第四十八条【违纪责任】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、索贿受贿的，由相关部门予以处罚或处分。涉嫌构成犯罪的，移送司法机关处理。

第四十九条【争议解决】代建合同当事人对履行合同有关事项发生争议的，应通过协商达成共识；无法达成共识的，依法提请仲裁机构或法院裁决。当事各方在争议解决过程中，应继续履行代建合同义务。

第八章 附 则

第五十条【解释权】本办法由新区发展和财政局负责解释。

第五十一条【有效期】本办法自发布之日起实施，有效期3年。

公开属性：主动公开