

深光府规〔2021〕9号

**深圳市光明区人民政府关于印发《光明区
政府投资项目代建制管理办法
（试行）》的通知**

各有关单位：

现将《光明区政府投资项目代建制管理办法（试行）》印发给你们，请遵照执行。

深圳市光明区人民政府

2021年7月15日

光明区政府投资项目代建制 管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条【目的和依据】为进一步深化政府投资项目管理改革，充分利用社会专业力量参与政府投资项目建设，提高政府投资项目建设管理水平和投资效益，规范政府投资项目“代建制”实施，根据有关法律、法规、规章和规范性文件规定，结合光明区实际，制定本办法。

第二条【定义】本办法所称“代建制”，是指区政府投资项目建设单位（以下称委托单位）通过招标等方式，选择社会专业化的项目管理单位（以下称代建单位）按照代建合同承担政府投资项目建设管理工作，项目竣工验收后移交给项目资产管理单位的制度。

第三条【委托单位】拟实行代建的项目，由各项目提出单位负责申报立项，由各项目建设单位作为委托单位负责委托和组织实施。项目提出单位指各行业主管部门，项目建设单位指具体负责项目实施的单位。项目提出单位、建设单位的确定按照《光明区政府投资管理办法》执行。

第四条【代建单位】代建期间，代建单位代行项目建设单位主体地位，对代建项目的质量、安全、成本、工期和成效等负总责。

第五条【权利义务关系】委托单位与代建单位的权利义务关系实行合同管理。代建单位按照政府投资管理有关规定及代建合同履行代建项目建设管理职责，不免除委托单位的相关法律责任。

代建单位凭委托单位签发的授权委托书、代建合同等资料申请办理代建项目报批报建手续及行使项目建设管理职责，有关职能部门应当予以认可。

第六条【代建项目范围】拟实行代建的项目应当为投资规模较大且项目管理复杂程度较高的项目。

原则上，总投资 5000 万元以下以及建设内容单一、技术方案简单的项目不实行代建。

第七条【代建形式】代建项目实行全过程代建。从项目代建方案审定后至缺陷责任期届满，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拟委托代建的项目，需折减代建管理费并在代建方案中予以明确。

第八条【提升项目建设管理水平】代建单位应当制定和实施先进、可行的项目管理方案，鼓励代建单位采用建筑信息模型等新型建设管理技术提高代建项目管理水平。

第九条【代建单位可承担的其他工程事项】代建项目的投资咨询、勘察、设计、招标代理、造价等工程服务事项，委托单位可以在招标代建单位时一并招标全部或部分工程服务事项，具体

事项应当在招标文件和代建合同中明确。相关工程服务事项的服务费用可先报费率或暂定价，最终以总概算批复的相应投资为限。投标单位应当具备所招标的相应工程服务事项的资质、能力要求。

代建项目的施工、重要设备材料采购，以及未在招标文件和代建合同中明确由代建单位承担的投资咨询、勘察、设计、招标代理、造价等工程服务事项，代建单位应当依法组织招标。施工单位、重要设备材料供应商、工程服务单位均不得与代建单位存在隶属或关联关系。采用工程总承包模式实施的项目，总承包单位不得与代建单位存在隶属或关联关系。

第十条【代建项目监理】代建项目监理单位可由委托单位或代建单位通过招标等方式确定。具体选择方式在代建方案中予以明确。

监理单位不得与代建单位存在隶属或关联关系。监理单位对委托单位和代建单位负责，接受委托单位和代建单位监督。

第十一条【职责分工】区发展改革局负责代建制实施的指导和统筹协调工作。

委托单位负责代建项目的组织实施，监督代建单位履行职责，负责对代建单位履约情况进行评价。

代建单位按照代建合同约定承担项目建设管理职责、履行代建合同义务，对代建项目的质量、安全、成本、工期和成效负总责。

区有关职能部门依法履行法定职责，按照部门职责做好代建项目的审批、监管和服务工作。

第十二条【代建项目基本建设程序】代建项目执行政府投资项目基本建设程序，遵守政府投资管理有关规定。有关职能部门对代建项目的审批、监管、服务的职责和程序不变。

第二章 代建单位的条件及确定

第十三条【代建单位条件】代建单位应当具备以下条件：

（一）具有与代建项目相匹配的工程设计资质、工程施工资质、工程监理资质、房地产开发资质之一的法人，或具有全过程工程咨询能力的法人；

（二）具有与工程建设管理要求相适应的项目管理能力和经验，能够提出详细、先进、可行的项目管理方案；

（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，项目管理人员原则上应当在项目现场常驻；

（四）代建项目负责人应当具有工程建设类注册执业资格或高级工程师职称，拥有相应的项目管理能力，熟悉相关法律法规以及具有丰富的同类工程建设管理经验（业绩），其任职及更换参照深圳市项目经理和项目总监任职管理规定执行；

（五）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；

（六）具有良好的资信水平，代建单位、代建项目负责人和主要专业负责人近三年内无不良信用记录，未被列入相关黑名单；

（七）相关法律法规规定及委托单位要求的其它条件。

第十四条【代建单位选择方式】委托单位可以采用招标等方式选择代建单位，具体所采取的选择方式及程序应当符合国家招标投标法律法规和深圳市相关规定。

第三章 代建费用及总概算约束

第十五条【代建费用】代建费用由代建管理费和奖励金构成，在项目总概算中计取和列支。

第十六条【代建管理费】代建管理费是指代建单位根据委托单位要求完成代建项目管理等工作所收取的费用，按“代建管理费=代建管理费收费基价×专业调整系数×工程复杂程度调整系数×附加调整系数”计取控制，建设单位应在招标时采用竞价方式确定。具体计算方法见附件。

第十七条【项目奖励金】代建单位完成的代建项目同时满足按时完成项目代建任务、工程质量优良（原则上以获得中国建设工程鲁班奖、中国土木工程詹天佑奖等国家级工程奖项为标准）、竣工决算未超出总概算、未发生安全事故、未发生欠薪及其他违法违规事件等5个条件的，应当给予代建单位项目奖励金。项目奖励金总额原则上不超过代建管理费的10%，具体比例应当在代

建方案及代建合同中列明。有关奖励条件的具体要求，应当在代建合同中予以明确。

第十八条【项目投资控制】代建项目的可行性研究报告、初步设计和概算的编制及审批应当严格执行相关规定。

项目可行性研究报告、初步设计和概算等文件，经委托单位、使用单位书面确认后，代建单位方可申报审批。

第十九条【最大工程费用】项目总概算即为代建项目的最大工程费用，项目建设所需一切费用应当以总概算为限，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需增加投资的，经委托单位确认后，按照政府投资项目设计变更及总概算调整程序办理，调整后的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、国家法律法规政策调整等不可抗力因素造成设计变更的，代建单位应当严格按照区政府投资项目设计变更、签证等规定程序报批。经批准的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 代建项目实施主体职责分工

第二十条【委托单位的职责】委托单位主要承担以下职责：

（一）组织编制代建方案并报批；

- （二）依法选择代建单位，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）监督代建单位专业力量配备及履职情况；
- （五）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；
- （六）负责确认代建单位提交的项目可行性研究报告、初步设计和概算等文件；
- （七）监督代建单位关于施工、重要设备材料采购及其它有关工程服务事项的招标工作；
- （八）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；
- （九）申报代建项目年度投资计划和项目进度资金、划拨和监督使用，定期向区发展改革局和区财政局报送工程进度和资金使用情况；
- （十）督促代建单位办理项目竣工验收和工程结算、竣工决算及竣工财务决算等手续；
- （十一）配合做好代建项目资产移交工作，监督代建单位做好项目档案的形成、收集、管理和移交工作；
- （十二）负责开展代建单位和所招标的监理单位的履约评价工作；
- （十三）协助开展代建项目后评价工作；

(十四) 代建合同约定的其它事项。

第二十一条【代建单位的职责】代建单位主要承担以下职责：

(一) 负责代建项目管理，对代建项目的质量、安全、成本、工期和成效负总责；

(二) 在代建项目现场设立项目管理机构，并按要求配置项目负责人、专业技术人员和管理人员，人员数量、资质及能力应当满足代建项目管理的需要及代建合同的约定；

(三) 根据代建合同，负责组织编制并审核代建项目可行性研究报告、初步设计和概算等文件，经委托单位、使用单位书面确认后依程序报批；

(四) 负责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责任部门开展土地整备工作；

(六) 组织施工、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) 针对委托单位、监理单位及相关监管部门提出的工程质量问题和安全风险问题，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，对工程质量承担终身责任；

(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）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、竣工决算和竣工财务决算等手续；

（十二）按程序向项目资产管理单位办理资产移交手续；

（十三）建立完整的项目档案资料，办理资产移交手续时，应按规定将全部项目档案资料移交有关单位；

（十四）在项目缺陷责任期内安排相关责任单位开展缺陷维修；相关责任单位未履行维修责任的，自行负责组织维修；

（十五）代建合同约定的其他事项。

第五章 代建项目实施程序

第二十二条【总体程序】代建项目实施程序包括项目立项、编制代建方案、选择代建单位、提供履约保函、报批报建、施工、竣工验收、结决算、资产移交、缺陷维修、履约评价等环节。

第二十三条【项目立项】拟实行代建的项目，项目提出单位在深圳市投资项目登记平台登记项目信息并获取项目代码后，组织申报项目建议书。

第二十四条【代建方案编制及审定】项目建议书获批后，委托单位负责编制代建方案。免于编制项目建议书的项目，委托单位在完成项目登记后可直接编制代建方案。代建方案包括但不限于以下内容：代建项目情况、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、监理单位招标方式、退出机制等。

代建方案由委托单位按以下程序报区政府审定：投资匡算 5 亿元以下的项目，由分管业务和分管发改的区政府领导共同审核后，报区政府主要领导审定；投资匡算 5 亿元以上的项目，报区政府常务会议审定。

第二十五条【选择代建单位】委托单位按照经批准的代建方案选择代建单位，具体选择方式应当符合国家招投标法律法规和深圳市有关规定。

委托单位与代建单位签订代建合同。代建合同应当载明委托单位和代建单位的权利与义务、代建项目投资控制及工期、质量和安全要求、代建费用、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。

第二十六条【提供履约保函】代建单位应当在代建合同生效前提供履约保函，履约保函期限应当覆盖项目建设期和项目缺陷责任期。履约保函金额应当不低于代建管理费的 100%，具体金额在代建方案或招标文件中预先设定。

代建单位应当在施工招标公告文件中要求中标的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。

第二十七条【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、初步设计和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、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。

第二十八条【项目监理】委托单位或代建单位通过招标等方式确定代建项目监理单位，签订监理合同，明确委托单位、代建单位及监理单位之间的权责关系。

监理单位应当根据监理合同要求，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，监理单位应当及时向委托单位和代建单位提交最终监理报告。

第二十九条【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区发展改革局申报投资计划和用款计划。

委托单位按照国库集中支付的有关规定及建设项目资金拨付程序和要求，根据项目实际实施进度向区财政局申请资金支付。

委托单位可以与代建单位、施工单位或其他工程服务单位签订三方协议，明确各方关于项目建设资金管理的权利义务、发票开具及资金支付关系。

第三十条【竣工验收】代建项目完工后，代建单位应当及时

组织开展项目竣工验收工作。

项目最终监理报告发现存在质量安全隐患的，代建单位应当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，代建单位方可组织开展竣工验收工作。

第三十一条【结、决算及资产移交】代建单位按照代建合同要求办理项目工程结算、竣工决算和竣工财务决算审批等手续，及时向项目资产管理单位办理资产移交及项目档案移交手续。

第三十二条【质量缺陷维修】代建项目完成资产移交后在缺陷责任期内出现质量缺陷的，代建单位应当及时组织安排相关责任单位进行维修，并由相关责任方承担鉴定及维修费用。相关责任单位未履行维修责任的，由代建单位负责组织维修，有关费用按保函约定执行，超出部分由代建单位垫付并按照合同约定向相关责任单位进行索赔。

第三十三条【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。

第三十四条【开展代建单位履约评价】代建工作结束后，委托单位应当及时对代建单位的履约情况进行全面评价，并将履约评价结果向发展改革、住房建设部门报备。

履约评价不合格的代建单位，由住房建设部门依法依规将其列入相关黑名单。

第六章 相关责任

第三十五条【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约定的，应承担违约责任。有关违约赔偿责任、合同解除机制在代建合同中予以明确。

第三十六条【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，应当依法和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；造成工程质量事故、安全事故、突发环境事件及其它严重后果的，委托单位可以依法解除代建合同并追究其赔偿责任。代建单位及其相关责任人员的违法行为涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第三十七条【管理不当责任】 代建单位因组织管理不力导致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。

第三十八条【违纪责任】 委托单位、相关职能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。涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第三十九条【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，应当通过协商方式解决；无法通过协商方式解决的，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。

第七章 附 则

第四十条【数字含义】 本办法中有关数字所称“以上”含本数，“以下”“以内”不含本数。

第四十一条【紧缺紧急特殊事项】 对于有关紧缺、紧急、特殊代建项目，可按照区委常委会会议、区政府常务会议有关决议执行。

第四十二条【解释权】 本办法由深圳市光明区人民政府授权区发展改革部门负责解释。

第四十三条【有效期】 本办法自 2021 年 8 月 1 日起施行，有效期 3 年。

附件

项目代建管理费计取方式

代建管理费按“代建管理费=代建管理费收费基价×专业调整系数×工程复杂程度调整系数×附加调整系数”计取控制，建设单位应在招标时采用竞价方式确定。具体如下：

一、代建管理费收费基价：是指代建管理费的基本收费，按照财政部《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）计取。

二、专业调整系数：见下表。

工程类型	专业调整系数
林业工程	0.8
农业工程、简单绿化	0.9
城市道路、建筑、市政、电力、电信工程	1.0
单独的桥梁、隧道、河道、碧道工程	1.1

三、复杂程度调整系数：见下表。

等级类型	公路道路工程	建筑人防工程	市政公用工程	园林绿化工程	复杂程度调整系数
I	一般工程				1.0
II	1. 城市主干道、快速路； 2. 城市地铁、轻轨工程。	1. 20000 平方米以上大型公共建筑工程； 2. 20 层以上居住建筑工程； 3. 高标准古建筑、保护性建筑及地下建筑工程； 4. 防护级别为四级以上独立人防工程。	1. 跨度 400 米以上的桥梁工程； 2. 地质构造复杂，长度在 400 米以上的隧道工程； 3. 城市互通式立交桥工程。	1. 高标准的城市重点道路绿化工程； 2. 城市综合性公园。	1.35

四、附加调整系数：见下表。

序号	影响因素	附加值
1	一般工程	0
2	代建工期 3 年以上	0.1
3	建设地点分散、点多面广	0.1
4	涉及专业多、难度大	0.1
5	使用新技术、新工艺占总投资 50%以上	0.1
6	城市道路、桥梁、隧道涉及地下管线密集区	0.1
7	学校、医院、市政道路等综合改造工程	0.1

注：附加调整系数=1+Σ附加值，附加调整系数最高取 1.5。

公开属性：主动公开

深圳市光明区人民政府办公室

2021 年 7 月 15 日印发
