

深圳市龙岗区人民政府文件

深龙府规〔2021〕2号

深圳市龙岗区人民政府关于印发 《龙岗区政府投资项目代建管理办法》的通知

各街道办事处，区直各单位，驻区各单位，区属各企业：

现将《龙岗区政府投资项目代建管理办法》印发给你们，请遵照执行。

深圳市龙岗区人民政府

2021年5月9日



龙岗区政府投资项目代建管理办法

为深化供给侧结构性改革,完善政府投资管理体制,落实“放管服”改革精神,充分利用市场的高效性和专业性,同时更好发挥政府作用,实现政府投资项目建设管理水平和投资效益的全面提高,根据《中共中央、国务院关于深化投融资体制改革的意见》《基本建设项目建设成本管理规定》《深圳市经济特区政府投资项目管理条例》《深圳市推进城市基础设施供给侧结构性改革实施方案》《龙岗区政府投资项目管理办法》及相关法律法规和规定,结合我区实际情况,特制定本办法。

第一章 总则

第一条 本办法所称代建模式,是指区政府投资项目的建设、使用或资产管理单位(以下简称“委托单位”)通过公开招标、直接委托等方式,选择专业化的代建单位,按照合同约定履行政府投资项目(以下简称“代建项目”)建设管理职责,严格控制项目投资、质量、安全和工期,竣工验收后交付委托单位的管理模式。

第二条 原则上,由区相关单位组织实施且总投资规模1亿元及以上的市、区政府投资基建项目,可以采用代建模式。与城市更新单元关联项目实行代建的,投资规模可低于1亿元;经分管区领导审定可以项目包形式实行代建的项目,单个项目投资规

模可低于1亿元。以下项目优先采用代建模式：

（一）位于城市重要区域、重要节点，具有重大标志性、示范性，且建成后需要社会主体参与运营的项目；

（二）技术复杂程度较高，或对质量、工期等管理目标有较高要求，且建成后需要社会主体参与运营的项目；

（三）城市更新单元内或紧邻其红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目；

（四）社会投资项目红线内或紧邻其红线，应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目；

（五）应由政府投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目，社会主体愿意承担项目总投资额51%及以上的项目；

（六）与国家铁路、城际铁路、地铁等轨道交通项目相邻，需同步建设的政府投资项目；侵入国家铁路、城际铁路、地铁等轨道交通项目安全保护区范围或临近营业线，可能对运输安全造成影响的政府投资项目；

（七）区委区政府研究确定的项目。

第三条 拟采用代建模式建设项目，由委托单位提出项目代建意向，报分管区领导召集有关部门审定并确定代建方案后，开展代建招标工作。原则上，项目代建意向在项目立项后提出。项目实施过程中终止采用代建模式的，经委托单位报分管区领导研究审定后依合同执行。

第四条 项目委托单位按照以下方式确定：

（一）采用代建模式的政府投资项目原则上由区建筑工务署

作为委托单位；

（二）其他建设单位作为委托单位的，在提出项目代建意向时一并报分管区领导研究确定；

（三）区政府指定委托单位的其他情况。

第五条 区代建项目原则上实行全过程代建，即从项目立项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，委托单位实行全过程监督。

第六条 代建项目执行基本建设程序，遵循政府投资项目管理的有关规定，政府部门对代建项目的审批程序不变。代建项目执行招投标及政府采购有关规定，由代建单位对建设项目的勘察、设计、造价咨询、施工、监理、设备材料采购等组织招标。

第七条 区发展改革局负责代建项目的指导和协调工作，区相关职能部门和委托单位按照各自职责做好监督管理工作。

第二章 代建单位及模式的确定

第八条 拟采用代建模式的政府投资项目，由委托单位提出代建方案，报分管区领导审议后实施。代建方案主要包括项目概况、代建委托内容和管理要求、代建单位的选择方式、代建项目组织实施方式、代建合同计价方式、监督管理方式、退出方式等内容。

第九条 城市更新单元内及紧邻其红线，应由政府投资建设的市政基础设施及公共服务设施项目，城市更新项目投资人申请

投资建设的，按照《龙岗区鼓励社会资金投入城市更新项目及
周边公共设施管理规定》执行，业主单位按本办法规定组织投资
人开展代建工作并签订代建合同。

第十条 代建单位应具备下列条件：

（一）具有与项目相适应的管理能力和经验，包括但不限于：
能够提出详细、先进、可行的项目管理方案，具有近三年内政府
投资项目同类管理经验（业绩）不少于 1 项，本办法第十三条规
定的直接委托代建情形除外。

（二）具有与工程建设要求相适应的技术、造价、财务和管
理等方面的专业技术力量，包括但不限于：在提交的相关文件中
应明确实际参与代建项目负责人和其他专业责任人。代建单位项
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，熟悉相关法律法规及具有丰富的同类
工程建设管理经验（业绩）。

（三）具有良好的资信水平，包括但不限于：代建单位和主
要专业责任人近三年内无不良信用记录；按招标文件要求提供履
约保函。

（四）法律法规规定的其他条件。

第十一条 代建项目招标文件应明确代建单位出具的履约保
函金额。原则上履约保函金额不低于项目代建管理费 100%，零
代建费的项目履约保函不低于项目总概算（匡算）的 3%。代建
单位在施工招标公告文件中应明确要求中标的施工单位须提供
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。

第十二条 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，联合体中的合作方出现一方或者多方被禁入市场、吊销证照等情形的，应及时按招标或政府采购程序另行选择替代。

第十三条 委托单位应按照招投标相关规定采取公开招标为主要方式确定代建单位。采取直接委托方式的，应符合以下条件之一：

（一）属于本办法第二条第（三）（四）（五）款情形，且按照本办法第九条规定程序开展代建工作，且代建费为零的项目；

（二）属于本办法第二条第（六）款情形，且代建费在100万元以内的，按照相关规定需由相应的轨道建设、运营单位组织实施的政府投资项目；

（三）市、区政府研究确定依法依规可以直接委托的其他项目。

第十四条 委托单位可以根据《深圳市住房和建设局关于进一步完善建设工程招标投标制度的若干措施的通知》按照优质企业名录管理办法，建立不同类别、不同等级的优质企业名录，并对名录实施动态管理。

第三章 组织实施

第十五条 代建单位按程序确定后，委托单位和代建单位应签订代建合同。代建合同应载明委托单位、代建单位权利和义务、代建项目的工作范围和内容、投资控制、质量和工期要求、代建费用、违约责任、退出机制等内容。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。委托单位已经签订相关前期工作合同的，可通过三方协议的方式将权利和义务转移给代建单位。

第十六条 代建单位可根据代建合同和委托单位的授权委托书，按规定向政府部门申请办理代建项目相关的审批手续。

第十七条 区政府投资代建项目资金实行国库集中支付制度。项目各实施单位根据工程实际进度按合同约定向代建单位提出付款申请，代建单位审核后报委托单位，由委托单位按政府投资管理及国库集中支付制度相关规定拨付建设资金。

第十八条 代建单位应当依法委托具有相应资质的机构，严格按照经批准的项目投资相关文件要求编制可行性研究报告、进行限额设计并编制概算文件，其建设内容、规模、标准、投资等原则上不得超出前阶段的投资批复文件要求，否则应按政府投资管理相关程序重新履行前阶段报批手续。

第十九条 项目建设应当坚持概算控制预算、预算控制决算的原则。代建单位应在取得概算批复后与委托单位签订目标总价合同，以经批复的总概算为代建项目最大工程费用。

因代建单位原因造成投资增加的，超出部分由代建单位承担。

第二十条 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，由代建单位负责维修，并垫付维修费用，按合同约定向相关责任方进行索赔。

第二十一条 完成代建合同约定的所有工作内容及履行全部义务，代建工作结束。

第四章 职责分工

第二十二条 委托单位的主要职责：

（一）负责提出代建项目的建设规模、标准、投资等需求，编制代建方案；

（二）负责监督代建单位主要专业责任人员配备和履职情况；

（三）协助代建单位办理项目实施过程中的用地、规划、建设、消防及林地占用等相关报建审批手续，并协调相关政府部门加快办理；

（四）负责确认代建单位提交的可行性研究报告、设计文件、投资概算、结（决）算等关键性工程文件，并按规定报批；

（五）负责申请、划拨和监督使用建设资金，定期向区发展

改革局、区财政局报送工程进度和资金使用情况；

（六）负责监督代建项目的招投标与合同管理、成本管理、建设进度管理和设计变更管理，并对代建单位的质量管理、安全管理工作进行监督；

（七）负责确认代建单位报送的设计变更、项目竣工验收和申报项目结（决）算、竣工财务决算等工程资料，并按规定报批报审；

（八）负责做好代建项目资产移交及不动产登记工作；

（九）负责组织开展代建项目绩效评价工作；

（十）代建合同约定的其他事项。

第二十三条 代建单位的主要职责：

（一）负责代建项目的管理工作，严格控制项目投资和工期，建立完整的工程档案资料，并对代建项目的质量管理、安全管理承担主体责任；

（二）负责落实专业责任人员的配备，负责办理项目实施过程中用地、规划、建设、消防及林地占用等相关报建审批手续；

（三）负责组织代建项目报建报批相关文件的编制，其中可行性研究报告、设计、投资概算、结（决）算等关键性工程文件需经委托单位审核后方可申报。未经批准，不得擅自变更建设规模、建设标准、建设内容和投资概算；

（四）负责组织材料设备采购、工程服务及施工的招标、合同谈判、签订及管理等工作；

（五）负责项目资金需求计划编制和资金拨付申请及管理工

作，定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况；

（六）负责管理设计变更；

（七）负责组织工程中间验收及竣工验收，完成工程相关验收备案工作，对工程质量实行终身负责制；

（八）负责组织编制项目结（决）算评审和竣工财务决算，并按程序办理资产移交及协助委托单位办理送审批复及不动产登记手续；

（九）协助委托单位开展代建项目绩效评价工作；

（十）在缺陷责任期内负责组织维修管理、索赔和追责等工作；

（十一）代建合同约定的其他事项。

第五章 代建管理费与奖励制度

第二十四条 代建管理费按照经批复的项目总概算乘以代建管理费费率计取，按照附件《政府投资项目代建管理费总额控制数费率表》执行。初步设计和概算批复后实施代建的项目，代建管理费按照不超过项目实行全过程代建管理费总额的 70% 执行，具体金额按照实际工作量在代建合同中予以明确。

对于结构复杂、施工难度大，建成后需达到国内外一流水平的重大标志性市政基础设施和公共服务设施项目，代建管理费确需超过规定限额标准的，应在代建意向方案中具体列明并提出相关依据，经区发展改革局组织相关部门研究论证后，提请区政府

投资联评联审会议审定执行。

与国家铁路、城际铁路、地铁相关，确定由其建设、运营单位代建的政府投资项目，代建管理费费率按照相关行业建设管理费标准计取。

第二十五条 代建合同实行以概算批复为目标总价的激励制度。奖励金总额原则上不超过代建管理费的10%，纳入项目总概算，具体比例或金额应在目标总价合同中约定。

工程决算批复后，项目同时满足以下条件的，给予代建单位奖励金：

- （一）按时完成项目代建任务；
- （二）工程质量合格；
- （三）项目获得国家级、省级建筑工程奖项；
- （四）竣工决算控制在概算批复范围内；
- （五）未发生安全事故；
- （六）未发生欠薪及其他违法违纪事件。

第二十六条 代建单位在龙岗区承担的代建项目获得国家级、省级建筑工程奖项的，委托单位依代建单位的申请对代建单位及其团队、个人进行通报表扬，并纳入委托单位的优质代建企业名录。

第六章 法律责任

第二十七条 代建项目的委托单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位等主体应依法承担相应的法律责任，不得因

委托代建而免除其责任。

第二十八条 代建单位未能完全履行代建合同，致使工期延长、项目竣工财务决算超出项目概算批复的，所造成的损失或超出部分从代建单位的代建管理费中扣减；代建管理费不足以支付的，从代建单位的履约保函中收取；履约保函仍不足以支付的，由代建单位以自有资金支付；情节严重且拒不改正的，报建设主管部门按相关规定处理。

第二十九条 代建单位违反法律法规和国家强制性标准的，由相关行政主管部门依法依规处理；代建单位的行为严重危害公共利益，或者造成重大质量缺陷、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依规处理，不良行为记录按规定纳入公共信用信息平台；代建单位拒不改正、情节严重的，委托单位依法依规终止代建合同，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。

第三十条 代建单位以欺诈、贿赂等不正当手段取得代建资格的，委托单位应当依法终止其代建合同的履行，代建单位依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。

第三十一条 代建合同履行期间发生争议，由双方协商解决，协商期间应当继续履行代建合同义务，保证代建项目推进工作的持续性；争议不能达成共识的，依法提请仲裁机构或法院裁决。

第七章 附则

第三十二条 本办法由深圳市龙岗区发展和改革局负责解释。

第三十三条 本办法未尽事宜，按有关法律、法规、规章及相关政策办理。此前区级规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第三十四条 本办法自 2021 年 5 月 21 日起实施，有效期 3 年。《龙岗区政府投资项目代建管理办法(试行)》（深龙府规〔2020〕2 号）同时废止。

附件：政府投资项目代建管理费总额控制数费率表

附件

政府投资项目代建管理费总额控制数费率表

单位：万元

工程总概算区间	费率	算例	
		工程总概算	代建管理费
50000 以下	3	50000	$50000 \times 3\% = 1500$
50000 (不含) - 100000	2.5	100000	$1500 + (100000 - 50000) \times 2.5\% = 2750$
100000 (不含) - 200000	2	200000	$2750 + (200000 - 100000) \times 2\% = 4750$
200000 以上	1.5	300000	$4750 + (300000 - 200000) \times 1.5\% = 6250$
其他特殊项目	一事一议	待定	如费率超出本表范围，由项目（法人）单位提出并报区政府审定。

备注：计算例中括号内第一个数为工程总概算分档的变动数，即设一项目工程总概算为 X，若 $50000 < X \leq 100000$ ，则项目代建管理费为 $1500 + (X - 50000) \times 2.5\%$ ，以此类推。

深圳市龙岗区人民政府办公室

2021年5月10日印发