

深圳市罗湖区政府投资代建项目 实施细则

目 录

第一章 总则.....	- 1 -
第二章 代建决策阶段.....	- 1 -
第三章 代建单位的选择.....	- 2 -
第四章 代建单位的进入.....	- 4 -
第五章 施工阶段.....	- 8 -
第六章 委托、代建、监理的职责说明.....	- 9 -
第七章 竣工和保修阶段.....	- 16 -
第八章 履约考核.....	- 18 -
第九章 附则.....	- 23 -
附件 1: 全过程代建的适用项目类型表.....	- 24 -
附件 2: 代建管理费总额控制数费率表.....	- 25 -
附件 3: 代建项目履约考核表.....	- 26 -
附件 4: 各级建筑工程奖项名单.....	- 31 -

第一章 总则

第一条 【依据】为进一步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，积极落实《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），本细则以《罗湖区政府投资建设项目代建制管理办法》（下称《管理办法》）及相关法律法规、标准为依据，结合罗湖区代建活动的实际进行编制，以帮助代建项目各参与方系统地认识代建项目各阶段工作程序，厘清各方的责任和义务。

第二章 代建决策阶段

第二条 【适用范围】项目立项后，由区发展改革局在前期工作阶段提出代建意向，报分管区发展改革局的副区长批准后按程序开展下一阶段工作。区发展改革局依据《管理办法》的第一章第三条、第四条及第七条的规定审核是否采取代建制：

（1）满足“与城市更新单元范围相邻”或“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”条件之一的市政基础设施和公共配套设施项目，可以初步认定为零代建项目。

（2）同时满足“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、教育及其他大型公共建筑类政府投资项目”的项目，可以初步认定为非零代建项目。

(3) 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，不宜采取代建制。内在联系需根据建设标准的统筹要求、功能定位的互补关系、物理空间的交叉联系、建设时序的先后安排等条件进行综合判断。

(4) 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。全过程代建的适用项目类型详见附件 1。

(5) 除本条(4)规定的情况外，代建项目原则上采取施工代建。

第三条 【委托单位确定】代建意向在项目立项后提出，原则上由项目建设单位作为代建委托单位，确需调整的由区发展改革局提出报区政府批准后，予以调整。项目建设单位的划分按罗湖区政府投资项目管理办法执行。

第四条 【全过程代建实施】实施全过程代建的项目，代建意向批准后，由委托单位编制全过程代建方案，通过公开招标方式选择全过程代建单位实行全过程管理，直至缺陷责任期结束。缺陷责任期从工程通过竣工验收之日起计，缺陷责任期一般为 1 年，最长不超过 2 年，具体在代建合同中约定。

第五条 【代建方案】实施施工代建的项目，可行性研究报告批复后委托单位会同区前期部门、项目需求单位参照《罗湖区政府投资项目委托代建方案示范文本》编制施工代建方案，由区发展改革局审核，按程序提请区政府常务会议批准后实施。

第三章 代建单位的选择

第六条 【选择方式】 委托单位在代建方案批复后开始进行代建单位的选择，代建单位的选择方式在代建方案中确定。

代建项目（零代建项目除外）选取代建单位的主要方式是公开招标；拟使用预选库的，在代建方案提出并获得批准后，按照《罗湖区政府投资项目代建单位预选库实施细则》实施。

零代建项目可采取直接委托方式确定代建单位，由委托单位在代建方案中提出，经区政府批准后实施。

第七条 【全过程代建的招标文件】 采取全过程代建的，委托单位将项目管理、勘察、设计、造价等咨询服务纳入代建单位合同范围的，应在招标文件中载明，相关服务事项费用以中标价为准。但招标文件中不得强制要求代建单位必须具备勘察、设计、监理或造价咨询等资质条件。中标的代建单位必须具有与工程规模及委托内容相适应的资质条件，方可承担勘察、设计或造价等咨询服务。

第八条 【招标准备】 委托单位应编制描述代建项目的书面文件，并作为招标文件的组成部分。文件内容包括但不限于项目概况、项目范围、代建内容、投资控制要求、工期要求、质量安全要求、工程技术要求、投标报价要求、代建合同等。

第九条 【原始资料】 委托单位应将与其代建项目有关的原始资料进行汇总，并将其提供给投标单位作为参考。

第十条 【定标方式】 代建项目定标原则上采用票决定标法、票决抽签定标法或集体议事法。采用票决定标法或集体议法定标的，应当组建定标委员会。

第十一条 【代建单位实施主体】代建单位不得将业务交由与代建单位存在关联关系的其他单位代为实施。代建项目的招标可适当降低资质门槛要求，加强代建管理团队和人员的评审。

第十二条 【准入条件】代建单位的基本资格要求如下：

(1) 代建单位的资格要求包括但不限于代建单位具备的能力要求、资质要求、业绩要求、信誉要求、财务要求和人员配备要求。

(2) 代建单位的人员配备要求包括人员数量、专业配置、职能分工等内容，应避免出现项目负责人身兼多个建设项目无法良好履约责任的情况。

(3) 原则上应要求代建单位提交项目管理方案，并评估其可行性和合理性。项目管理方案包括但不限于：项目管理的工作内容；项目管理目标和管理制度；项目管理的组织架构；代建项目时间计划安排；投资控制、进度控制、质量安全控制、信息管理、风险管理的方法；对监理单位、施工单位的管理制度。

(4) 原则上不接受联合体形式。

(5) 不允许转包和分包代建项目工作内容。

第四章 代建单位的进入

第十三条 【代建费】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。全过程代建费用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，代建管理费确需超过规定限额标准的，委托单

位报区发展改革局审核后报区政府审批，审批结果报区财政局，具体详见附件 2。

第十四条 【分阶段计费】实施全过程代建的项目，代建管理费分阶段计取，前期阶段代建管理费与施工阶段代建管理费原则上按照 3: 7 的比例确定；实施施工代建的项目，施工代建管理费按照全过程代建管理费的 70% 计取。

第十五条 【代建合同签订】拟采用代建制的项目，代建单位确定后，委托单位与代建单位在 30 个工作日内签订代建合同，代建合同参照《罗湖区政府投资项目代建合同范本》编制并报区司法局法律审查通过后签订。保证最大工程费用必须纳入代建合同中，代建单位应在概算批复后工程开工前完成保证最大工程费用报告，并与委托单位签署保证最大工程费用协议。委托单位报区发展改革局进行备案。

第十六条 【代建管理费】代建管理费核定和支付应当与工程进度、建设质量结合，并与代建项目履约考核挂钩，实行奖优罚劣。代建项目的罚金应支付到区财政局设立的指定账户中。

第十七条 【预付款】委托单位认为有必要的，可以在代建合同中约定一定的预付款比例，预付款比例原则上不高于签订合同金额的 30%。代建单位开具发票后，委托单位按照发票将代建管理费拨付到代建单位的资金账户。因设立监管账户而产生的相关费用，由委托单位在代建项目总投资中列支。

第十八条 【税差问题】存在税差问题的代建单位，按照代建项目的实际情况支付费用收取发票。仍存在税差问题的代建单位，税差由代建单位承担。

第十九条 【履约保函】在代建合同生效前，委托单位应督促代建单位提供履约保函。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。

第二十条 【零代建项目的履约保函】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，且保函受益方为委托方。履约保函累计不足总概算的 10%部分应由代建单位补齐。

第二十一条 【前期工作】由区前期部门负责代建项目前期阶段的组织管理工作，至概算批复、施工图审查及建设工程规划许可批复等所有前期工作完成后截止。代建项目的前期工作包括编制各类前期文件（立项文件、可行性研究报告、勘察设计文件、造价文件等）、前期费用申请和支付、项目前期的报批报建等。

第二十二条 【前期移交】区前期部门完成概算批复、施工图审查和建设工程规划许可批复等所有前期工作后，将前期工作成果移交至委托单位。区前期部门移交资料包括但不限于如下内容：项目基本情况说明、项目大事记、相关会议纪要、各阶段的设计图纸文件、区发展改革局的各项批复文件、国土规划部门的审批文件、技术审查部门的审查文件、行政职能审批部门的审批

文件、产权及专业部门审核意见及采纳修改情况等。

第二十三条 【提前移交】对于时间要求紧迫的工程项目，在依法依规的前提下，工程项目已完成施工图设计并取得施工图技术性审查意见，消防、人防、管线、燃气等相关专业职能部门审核意见，具备施工条件或施工招标条件的，可将工程项目有关资料提前移交给代建单位开展下一步工作，区前期部门应继续完善后续的报批报建工作，并取得所有批复文件后完善移交手续。

第二十四条 【移交流程】区前期部门在工程项目移交完成之前，应当进行相应的项目资料、合同及财务移交，委托单位在收到项目移交协议书后，3个工作日内进行意见回复。意见回复不通过的，区前期部门完善后重新提交；回复通过的，区前期部门组织移交工作会议，完成工程项目移交工作。

第二十五条 【移交协议书】区前期部门作为甲方签订的勘察、设计等合同，应在合同中约定工程项目移交后区前期部门的权利和义务移交至代建单位。

区前期部门应在工程项目移交前，按合同支付节点完成前期相应费用支付，如未完成的应在项目移交协议书中予以明确，并由代建单位直接按原合同支付，相关费用从资金监管账户支出。委托单位及国库支付中心对于资金监管账户内工程费用支付实施备案制。

第二十六条 【授权办理】涉及为保障施工但不属于前期工作范围的报建手续，如施工许可、施工临时用地、临时开设路口、临时占用道路及绿地审批等，应由代建单位凭代建合同及委托单

位授权委托书到相应部门办理。

第五章 施工阶段

第二十七条 【施工招标】 代建单位应根据法律法规的相关规定选择招标方式，以公开招标为主要方式。招标方式报委托单位确认，且招标文件、合同文件等按委托单位要求进行备案后，方可实施招标活动。拟采取下浮率报价方式进行施工招标的，按程序提请区政府相关会议审议后实施。

施工招标采用票决定标法或集体议事法定标的，代建单位全权负责组建定标委员会，实施定标活动。

第二十八条 【招标要求】 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。关联关系是指代建单位不得与施工单位的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员存在直接或间接的控制关系，以及可能导致代建单位利益转移的其他关系。国家控股的企业之间不因为同受国家控股而具有关联关系。

第二十九条 【招标采购】 代建单位应与委托单位充分沟通材料、设备的招标采购情况，具体招标采购工作由代建单位负责。招标文件、合同文件等报委托单位备案后，代建单位方可实施材料、设备的招标采购活动。

第三十条 【施工前期准备】 在施工开始前，代建单位组织代建项目相关责任主体的法定代表人签署授权书，明确本单位项目负责人。在办理工程质量监督手续前，代建单位组织代建项目

相关责任主体签署工程质量终身责任承诺书，连同法定代表人授权书，报工程质量监督机构备案。

第三十一条 【施工许可证】委托单位应协调代建单位办理施工许可证的相关工作事项，督促代建单位及时申报施工许可手续。

第三十二条 【履职监督】委托单位应监督代建单位人员的实际履职情况，并对人员信息及施工档案予以备案。

第三十三条 【安全施工】代建单位应建立完善的安全文明施工管理制度，全面履行安全生产管理职责，及时支付安全文明施工管理专项资金和购买工程保险（包括建筑/安装工程一切险、第三者责任险）。

第三十四条 【资金使用计划】委托单位负责审核代建单位编制的工程进度计划和年度资金使用计划，实地查验和审核工程进度。上一笔费用已支付形成支出且剩余资金不够支付下一笔款时，方可划拨下一笔款项。

第三十五条 【资金支付】代建单位收到拨付的工程进度款后，按施工合同约定的支付时间和额度进行支付，相关费用从资金监管账户支出。委托单位及国库支付中心对于资金监管账户内工程费用支付实施备案制。若项目涉及超计划问题，则需待相关程序处理完成后支付。

第六章 委托、代建、监理的职责说明

第三十六条 【监理报告形式】监理单位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。

第三十七条 【确认监理单位】 委托单位负责确认监理单位的组织形式、人员构成及对总监理工程师的任命。

第三十八条 【调换总监理工程师】 监理单位调换总监理工程师时，应征得委托单位书面同意，并书面通知代建单位。调换专业监理工程师时，总监理工程师应书面通知委托单位，并抄送代建单位。

第三十九条 【履职情况】 一名总监理工程师原则上只能担任一项建设工程监理合同的总监理工程师。同时担任多项建设工程监理合同的总监理工程师时，应经委托单位书面同意。

第四十条 【监理规划调整】 在实施建设工程监理过程中，实际情况或条件发生变化而需要调整监理规划时，应由总监理工程师组织专业监理工程师修改，并应经监理单位技术负责人批准后报委托单位。

第四十一条 【质量事故】 对需要返工处理或加固补强的质量事故，监理单位应及时向委托单位提交质量事故书面报告，并将完整的质量事故处理记录整理归档，同时抄送代建单位。

第四十二条 【开工通知】 工程开工前，代建单位应将监理单位的名称，监理的范围、内容和权限及总监理工程师的姓名书面通知施工单位。

第四十三条 【工地会议】 工程开工前，代建单位主持召开的第一次工地会议，会议纪要应由监理单位负责整理，与会各方代表应会签。

第四十四条 【监理单位参会】 代建单位应负责主持图纸会审和设计交底会议，监理单位应熟悉工程设计文件并参加上述会议，会议纪要应由总监理工程师签认。

第四十五条 【监理规划编制】 监理规划可在签订建设工程监理合同及收到工程设计文件后由总监理工程师组织编制，并应在召开第一次工地会议前报送代建单位，同时抄送委托单位。

第四十六条 【审查施工组织】 监理单位应审查施工单位报审的施工组织设计，符合要求时，应由总监理工程师签认后报代建单位。

第四十七条 【开工资料审查】 总监理工程师应组织专业监理工程师审查施工单位报送的开工报审表及相关资料；具备开工条件的，应由总监理工程师签署审查意见，并报代建单位批准后，总监理工程师签发工程开工令。

第四十八条 【监理审查意见】 总监理工程师对专业监理工程师的审查意见进行审核，签认后报代建单位审批，同时抄送施工单位，并就工程竣工结算事宜与代建单位、施工单位协商；达成一致意见的，根据代建单位审批意见向施工单位签发竣工结算款支付证书；不能达成一致意见的，应按施工合同约定处理。

第四十九条 【专项施工方案审查】 监理单位应审查施工单位报审的专项施工方案，符合要求的，应由总监理工程师签认后报代建单位备案。

第五十条 【安全隐患】 监理单位在实施监理过程中，发现工程存在安全事故隐患时，应签发监理通知单，要求施工单位整

改；情况严重时，应签发工程暂停令，并应及时报告代建单位。

第五十一条 【施工合同终止】施工合同终止时，监理单位应协助代建单位按施工合同约定处理施工合同终止的有关事宜。

第五十二条 【工程暂停令】总监理工程师签发工程暂停令应征得代建单位同意，在紧急情况下未能事先报告的，应在事后及时向代建单位作出书面报告。

第五十三条 【复工】当暂停施工原因消失、具备复工条件时，施工单位提出复工申请的，监理单位应审查施工单位报送的复工报审表及有关材料，符合要求后，总监理工程师应及时签署审查意见，并报代建单位批准后签发工程复工令；施工单位未提出复工申请的，总监理工程师应根据工程实际情况，报代建单位批准后指令施工单位恢复施工。

第五十四条 【多方协同】总监理工程师组织代建单位、施工单位等共同协商确定工程变更费用及工期变化，会签工程变更单。

第五十五条 【工程变更计价】监理单位可在工程变更实施前与代建单位、施工单位等协商确定工程变更的计价原则、计价方法或价款。

第五十六条 【费用索赔】监理单位与代建单位和施工单位协商一致后，在施工合同约定的期限内签发费用索赔报审表，并报代建单位确认。

第五十七条 【综合处理意见】当施工单位的费用索赔要求与工程延期要求相关联时，监理单位可提出费用索赔和工程延期

的综合处理意见，并应与代建单位和施工单位协商。

第五十八条 【索赔协商】因施工单位原因造成代建项目损失，代建单位提出索赔时，监理单位应与代建单位和施工单位协商处理。

第五十九条 【工程最终延期】当影响工期事件具有持续性时，监理单位应对施工单位提交的阶段性工程临时延期报审表进行审查，并应签署工程临时延期审核意见后报代建单位。

当影响工期事件结束后，监理单位应对施工单位提交的工程最终延期报审表进行审查，并应签署工程最终延期审核意见后报代建单位。

第六十条 【延期协商】监理单位在作出工程临时延期批准和工程最终延期批准前，均应与代建单位和施工单位协商。

第六十一条 【监理档案】监理单位应根据工程特点和有关规定，保存监理档案，并应向代建单位移交需要存档的监理文件资料，并抄送委托单位。

第六十二条 【监理报告制】监理单位做好监理报告工作，委托单位督促监理单位履行监理责任，落实监理报告制度。监理单位对监理报告的时效性、真实性负责。

第六十三条 【月报内容】监理月报是监理单位按照《建设工程监理规范》的要求，在施工阶段监理工作过程中形成，按月定期上报，记录监理日常工作的监理报告。

监理月报至少包括以下内容：

- (1) 本月所完成分部工程验收情况；

- (2) 国家强制性标准的执行情况;
- (3) 监理开展的审核情况和监理指令发出及落实情况;
- (4) 建筑工地扬尘治理、农民工实名制和工资管理情况。

第六十四条 【急报内容】除监理月报之外，监理单位还应不定期上报工程质量安全监理报告（监理急报）。监理急报是监理单位对工程的重点部位关键工序和专业性较强、危险性较大的分部分项工程施工阶段开展监理工作情况，以及发现质量问题并对其进行整改的情况反映，是重要事项的监理报告。

监理急报应包括下列内容：

(1) 未办理工程质量、安全监督注册手续擅自开工，或未办理施工许可证擅自开工；

(2) 随意变更规划，导致建筑物违规增加面积、增加楼层；

(3) 施工图设计文件未经审查合格而擅自施工，以及施工过程中有重大设计变更，未将变更后的施工图报原施工图审查机构审查并获批准而擅自施工；

(4) 采购的建筑材料、建筑构配件和设备不符合设计文件要求；在建工程在施工过程中擅自变动工程主体和承重结构；明示或暗示设计单位或者施工单位违反工程建设强制性标准，降低建设工程质量标准 and 违反安全管理规定；

(5) 对勘察、设计、施工、工程监理等单位提出不符合安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求；要求施工单位任意压缩合理工期；将不合格工程按合格验收；

(6) 工程未按规定组织竣工验收或将验收不合格的工程擅

自使用；项目关键岗位人员与中标人员不符，没有办理变更手续或没有到岗、不能到岗履职；不按照经审查批准的施工图或施工技术标准施工。

第六十五条 【干预责任】对于阻挠或干预监理履行报告制度，或拖延监理上报的，对造成质量安全事故的代建单位及其相关责任人依法追究责任。

第六十六条 【监理履职】对于不按照有关规定上报或迟报监理报告，以及质量安全监督机构在监督检查中发现施工现场的质量安全状况与监理报告内容有明显差异；而监理人员又未认真履行监理职责，存在知情不报或弄虚作假行为的，由各地方建设行政主管部门按《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等有关规定进行处罚并记载不良行为记录；如果监理单位遵守法律、法规，《建设工程监理规范》及相关法律法规制度，履行职责的，予以免责。

第六十七条 【设计变更管理】代建单位在监理单位的协助下完成设计变更的管理工作，符合罗湖区政府投资项目管理办法规定的报委托单位按规定的程序实施。

第六十八条 【工程计量和付款签证程序】监理单位应按下列程序进行工程计量和付款签证：

(1) 专业监理工程师对施工单位在工程款支付报审表中提交的工程量和支付金额进行复核，确定实际完成的工程量，提出到期应支付给施工单位的金额，并提出相应的支持性材料。

(2) 总监理工程师对专业监理工程师的审查意见进行审核，

签认后报代建单位。

(3) 总监理工程师根据代建单位的审批意见，向施工单位签发工程款支付证书。

第六十九条 【工程变更处理】 监理单位可按下列程序处理施工单位提出的工程变更：

(1) 总监理工程师组织专业监理工程师审查施工单位提出的工程变更申请，报代建单位审核并提出审查意见。对涉及工程设计文件修改的工程变更，应由代建单位转交原设计单位修改工程设计文件。必要时，监理单位应建议代建单位组织设计、施工等单位召开论证工程设计文件的修改方案的专题会议。

(2) 总监理工程师组织专业监理工程师对工程变更费用及工期影响作出评估。

(3) 总监理工程师组织代建单位、施工单位等共同协商确定工程变更费用及工期变化，会签工程变更单。

(4) 监理单位根据批准的工程变更文件监督施工单位实施工程变更。

第七章 竣工和保修阶段

第七十条 【工程验收】 代建单位按照国家有关规定及时组织工程验收，委托单位应参与工程验收。在工程验收合格后 30 个工作日内委托单位组织代建单位将工程实体移交给接收管理单位，接收管理单位必须按竣工图纸内容接收，并尽快投入使用。未经工程验收或者验收不合格的，委托单位应责令代建单位进行

整改，不得交付使用。

第七十一条 【工程结算报告】通过工程验收的项目，代建单位应当组织施工单位在 3 个月内完成工程结算报告的编制，并按照有关规定报区政府指定部门审核。

第七十二条 【超额记录】委托单位对预算送审金额超预算审核金额、结算送审金额超结算审核金额、决算送审金额超决算审核金额百分之十的，必须记录在案。

第七十三条 【竣工决算报告】代建单位应当在政府投资项目全部工程结算报告审核意见出具后 3 个月内，完成竣工决算报告的编制，并按照相关规定报区政府指定部门审核。代建单位应当在区政府投资项目竣工财务决算报告审核意见出具后 30 个工作日内，向区财政局申请办理竣工财务决算批复。

第七十四条 【资产移交】代建单位应当按照有关规定及时与项目接收管理单位办理资产移交手续，委托单位负责协调工作。竣工后形成固定资产的，在完成资产移交手续后，由项目接收管理单位在竣工财务决算批复后 30 个工作日内，向区财政局申请办理资产备案手续，并依法办理产权登记。

区政府投资项目竣工后不形成固定资产的，委托单位或接收管理单位应当在竣工财务决算批复后 30 个工作日内，按照财务管理制度做好相关后续处理工作。

第七十五条 【工程质量保证金】完成资产移交后，代建单位应负责工程质量保证金的代持，委托单位对代建单位进行监督。不设工程质量保证金的，应通过履约保函代替。代建单位应

协同施工单位在缺陷责任期内承担质量保修责任，对施工单位工作进行监督。

第七十六条 【缺陷责任】缺陷责任期内，代建单位应及时安排质量缺陷维修工作，相关责任方由代建单位予以认定。如出现非人为损坏归属保修范围的事项，项目需求单位可直接联络代建单位组织维修，代建单位应安排相关人员进行检查和记录，要求并监督施工单位予以修复，合格后签认。

第八章 履约考核

第七十七条 【履约考核】委托单位负责组织具体履约考核工作，项目需求单位也可定期或不定期对代建项目进行考核，并将考核结果报送委托单位。

第七十八条 【考核分类】考核主体对代建单位履约考核方式分为项目阶段履约考核和项目最终履约考核。

第七十九条 【履约考核表】项目阶段履约考核是指在合同履行期间，考核主体根据代建项目类型、特点及管理需要，可定期或不定期对代建项目进行阶段考核。阶段考核分为施工准备、施工以及竣工验收和移交三个阶段。各阶段具体考核内容参照《代建项目履约考核表》（见附件3）执行，并将检查结果及考核结果记录入表。

第八十条 【最终履约考核方式】项目最终履约考核是指合同履行完毕后，委托单位综合项目阶段履约考核情况，对代建单位的履约行为进行最终的具体评价。委托单位应当在代建项目完

成移交并完成竣工财务决算后及时对考核主体的阶段履约结果进行统计，综合得出代建项目的最终履约得分，计算方法如下：

代建项目最终履约考核得分=施工准备阶段考核平均分*0.15+施工阶段考核平均分*0.75+竣工验收和移交阶段考核平均分*0.10

第八十一条 【最终履约考核结果】代建项目最终履约考核结果分为优秀、良好、合格、不合格四个等级，考核结果以通报的形式予以公布。

优秀：代建单位的履约表现达到合同约定的标准且大部分履约水平高于合同约定的标准，评价得分在 90~100 分；

良好：代建单位的履约表现达到合同约定的标准且部分履约水平高于合同约定的标准，评价得分在 75~89 分；

合格：代建单位的履约表现达到合同约定的标准，评价得分在 60~74 分；

不合格：代建单位的履约表现低于合同约定的标准，或需有关单位重复发出指令、反复整改，才能达到满意水平，评价得分在 59 分（含）以下。

第八十二条 【不合格情形】代建单位有下列情形之一的，其代建项目最终履约考核结果直接评为“不合格”等级，履约考核得分高于 59 分的，以 59 分计；委托单位可视情节轻重予以相应经济处罚，造成经济损失的追究直接经济损失，触犯相关法律法规的依纪依法移送相关部门追究法律责任：

(1) 经相关职能部门查实，以不正当行为影响履约考核工

作的；

(2) 因代建单位原因造成工程发生一般安全责任事故（指一次造成 3 人以下死亡，或者 10 人以下重伤，或者 1000 万元以下直接经济损失的事故）的；

(3) 因代建单位原因造成履约时间滞后超过合同约定履约时间 20%的；

(4) 被建设主管部门认定违法分包工程行为的；

(5) 因拖欠工人工资或分包商工程款而发生纠纷逾期未整改或引发群体性（5 人及 5 人以上）上访事件造成重大社会影响的；

(6) 被认定行贿政府部门公职人员的；

(7) 因造价咨询单位原因项目结算送审价超过审定价 25%的造价咨询合同；

(8) 在招标文件中或合同中列明的其他情形；

(9) 其他违反相关法律法规的行为。

代建单位有下列情形之一的，其代建项目最终履约考核结果直接评为“不合格”等级，履约考核得分高于 59 分的，以 59 分计；委托单位可视情节轻重予以相应经济处罚，造成经济损失的可追究直接经济损失，触犯相关法律法规的依纪依法移送相关部门追究法律责任。代建单位为预选库入库企业的，委托单位应报区住房建设局备案，由区住房建设局公示后，将其移除代建单位预选库，且不得进入下一期代建单位预选库。采用公开招标方式选取代建单位的，委托单位应根据区住房建设局的通报情况，在招标

文件中增加履约评价为“不合格”情形的否决性条款。

(1) 以欺骗、贿赂等不正当手段取得代建资格的；

(2) 被建设主管部门认定存在违规转包、挂靠行为的；

(3) 因代建单位原因造成工程发生较大安全责任事故（造成3人以上10人以下死亡，或者10人以上50人以下重伤，或者1000万元以上5000万元以下直接经济损失的事故）及以上事故的；

(4) 采用预选库按号轮候方式选取代建单位的，无正当理由拒不承接被分配代建项目的；

(5) 无正当理由不履行已签订代建合同义务，或同一事项超过两次整改不到位的；

(6) 在招标文件中或合同中列明的其他情形；

(7) 其他违反相关法律法规的行为。

第八十三条 【信用体系】代建项目阶段履约考核和最终履约考核结果抄送区发展改革局和区住房建设局，并按信用体系建设有关要求记入代建单位信用档案。

第八十四条 【择优定标机制】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，纳入定标的择优要素，有关建筑工程奖项名单见附件4。

第八十五条 【退出机制】在代建合同履行过程中，出现以下情况之一，代建单位需退出代建项目：

(1) 由于委托单位原因致使代建项目发生暂停或终止的；

(2) 代建单位无法继续履行或明确表示不履行，或实质上已停止履行合同；

(3) 代建单位出现《代建项目履约考核》表的违约情况拒不整改，或同一事项超过两次整改不到位的；

(4) 代建单位与第三方串通，损害委托单位利益的；

(5) 由于不可抗力因素，致使代建合同无法继续履行的；

(6) 招标文件或代建合同中约定的其他终止情况。

第八十六条 【合同解除】因委托单位违约致使代建合同无法继续履行的，代建单位可书面通知委托单位解除合同，并根据代建合同约定进行相应索赔。

第八十七条 【金额凭证】因委托单位原因解除代建合同的，委托单位应在解除合同后 28 天内向代建单位支付下列款项，代建单位应在此期限内及时向委托单位提供支付下列金额的有关资料和凭证：

(1) 代建单位发出解除合同通知前所完成工作的价款；

(2) 代建单位为该工程施工订购并已付款的材料、工程设备和其他物品的金额。委托单位付款后，该材料、工程设备和其他物品归委托单位所有；

(3) 代建单位为完成工程所发生的，而委托单位未支付的金额；

(4) 代建单位撤离施工场地的必要费用；

(5) 按合同约定在代建单位发出解除合同通知前应支付给代建单位的其他金额。

委托单位应按本项约定支付上述金额并退还履约保函，但有权要求代建单位支付应偿还给委托单位的各项金额。

第八十八条 【撤场】因委托单位原因解除代建合同后，代建单位应妥善处理施工工程和已购材料、设备的保护及移交工作，并按委托单位的要求将代建单位设备和人员撤出施工场地。委托单位应为代建单位撤出提供必要条件并办理移交手续。

第九章 附则

第八十九条 【文本解释】本细则由区发展改革局负责解释。

第九十条 【有效期】本细则有效期为五年。

第九十一条 【法律规定】本细则自印发之日起施行，实行期间法律法规及上级政政策有新规定的，从其规定，并及时组织修订本细则。

附件 1：全过程代建的适用项目类型表

全过程代建的适用项目类型表

序号	项目类型描述
1	功能和技术要求特别复杂的公共建筑工程
2	建筑高度大于 100 米（含）的居住或公共建筑工程
3	单体建筑面积大于 80000 平方米的超大型公共建筑工程
4	建筑面积大于 50000 平方米的单建地下工程
5	工艺复杂或 1000 床以上的医疗建筑工程；1600 座以上剧院或包含两个及以上不同类型观演厅的综合文化建筑工程；5 万平方米以上会议中心、航站楼、客运站；6000 座以上体育馆；30000 座以上体育场；超过五星级标准的酒店或度假村等公共建筑工程
6	抗震设防有特殊要求的建筑工程（隔震垫、阻尼器、消能装置等）、结构超限的建筑工程
7	仿古建筑、宗教建筑、古建筑和保护性建筑工程
8	适用于国际性活动的大型公共建筑工程

附件 2：代建管理费总额控制数费率表

代建管理费总额控制数费率表

单位：万元

工程总概算	普通项目			建设地点分散、点多面广、建设工期长以及使用新技术、新工艺类等项目		
	费率 (%)	算例		费率 (%)	算例	
		工程总概算	项目代建管理费		工程总概算	项目代建管理费
1000 以下	2	1000	$1000 \times 2\% = 20$	3	1000	$1000 \times 3\% = 30$
1001-5000	1.5	5000	$20 + (5000 - 1000) \times 1.5\% = 80$		5000	$30 + (5000 - 1000) \times 3\% = 150$
5001-10000	1.2	10000	$80 + (10000 - 5000) \times 1.2\% = 140$		10000	$150 + (10000 - 5000) \times 3\% = 300$
10001-50000	1	50000	$140 + (50000 - 10000) \times 1\% = 540$	2	50000	$300 + (50000 - 10000) \times 2\% = 1100$
50001-100000	0.8	100000	$540 + (100000 - 50000) \times 0.8\% = 940$	1.6	100000	$1100 + (100000 - 50000) \times 1.6\% = 1900$
100000 以上	0.4	200000	$940 + (200000 - 100000) \times 0.4\% = 1340$	1	200000	$1900 + (200000 - 100000) \times 1\% = 2900$

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 $50001 \leq X \leq 100000$ ，则项目代建管理费为 $540 + (X - 50000) \times 0.8\%$ ，以此类推。

附件 3：代建项目履约考核表

代建项目履约考核表

阶段	考核项目	考核内容	考核目的	评分标准	得分情况	处罚情况
施工准备阶段	合同签订	中标后,代建单位应及时提交履约保函。	履约保函到位情况。	取得中标通知书 7 日内未缴纳履约保函,或未提交投标承诺足额的履约保函,扣 3 分,给予 5 日整改期。		
		代建单位应及时完成合同签订与备案。	代建合同签订与备案情况。	1. 未经委托人同意不在规定时间进行代建合同备案的,扣 2 分,给予 5 日整改期。 2. 代建合同未备案,代建单位擅自启动代建工作的,代建单位应立即停止相关工作,扣 3 分。		
	管理人员配置	项目管理团队资质及人员职责。	代建单位人员配置和履职情况。	1. 未按投标承诺配备团队人员的,扣 6 分,给予 7 日整改期。 2. 技术负责人或专业技术人员资格发生变动,未主动在规定时间内以书面形式向委托人报送相关材料的,每次扣 3 分。		
	招投标管理	招投标应严格按照相关制度执行。	施工、设备、材料等招标情况。	代建单位在招投标活动中弄虚作假的,代建单位记为严重违法、违约不良行为,考核直接记为不合格,并报送相关行政监管部门追究法律责任。		
	开工准备工作	开工前,代建单位应做好各项制度建设,并落实农民工实名制,并购买工伤保险。	日常管理机制建设及开工准备工作情况。	1. 制度建设不完善的(项目廉政管理责任制、招投标管理制度、资金管理制度、合同管理制度、档案及资料管理制度等),每缺一项扣 2 分,给予 5 日整改期。 2. 未严格执行农民工实名制管理,或未缴纳农民工工资保证金,或未设立农民工工资专用账户,扣 5 分,给予 5 日整改期。 3. 合同签订备案后 7 日内未缴纳工伤保险,扣 8 分,罚款 10000 元,给予 5 日整改期。		

阶段	考核项目	考核内容	考核目的	评分标准	得分情况	处罚情况
施工阶段	人员到位及履职管理	代建单位应按照招标文件及合同要求,对管理人员在岗情况及履职情况把控。	代建单位人员配置和履职情况。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 代建单位项目经理或现场管理人员履职水平过低下达不到要求的,给予7日整改期。 2. 团队人员擅自变更或替换的,每人扣3分,罚款5000元。 3. 检查现场时,团队人员未正常在岗履职的,每人扣2分,罚款2000元。 4. 主要专业工种操作人员及特种操作人员未持证上岗,每人扣1分,给予5日整改期。 		
	质量与安全管理	代建单位应当履行建设单位质量安全职责,做好工程质量把控,对各专业单位的安全生产、环境保护、职业健康工作进行指导、检查和监督,责成各专业工作单位做好项目现场的社会治安、环境保护、职业健康工作。	现场实际施工质量情况、监理报告、材料检验检测试验、合格证等、各方针对性措施,以及现场安全文明施工落实情况。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 代建单位未定期对质量、安全进行组织检查或未形成记录的,每缺一次扣5分。 2. 依据施工进度,各分项工程未及时进行施工、安全技术交底的,每次扣5分。 3. 现场道路硬化、车辆冲洗、扬尘治理、物料堆放等未严格按照文明施工措施执行的,每处扣5分,给予3日整改期; 4. 因文明施工措施落实不到位,存在施工安全隐患的,给予2日整改期。 5. 代建单位和施工方(或生产厂家)合谋,偷工减料、弄虚作假、以次代好的现象,委托单位有权立即停止施工,扣15分,并根据情节轻重每次处罚代建单位代建合同价的1~3%,如造成委托人损失的,赔偿损失。 6. 日常检查中,“检验批”不合格每次扣3分,“分项工程”不合格每次扣5分;“分部工程”不合格每次扣8分,视工程量大小给予一定整改期。 7. 出现质量、安全等问题,未严格执行监理合理指令,或未按时整改到位的,每次扣8分,罚款5000元。 8. 分部分项工程验收出现质量问题及违反国家强制性验收标准的、处理方案、整改记录、复查验收等环节未闭合的,每次扣6分。 9. 因代建单位违规等问题,代建单位收到停工整改通知书,或受到相关部门其他处罚的,每次扣10分,罚款10000元。 		

阶段	考核项目	考核内容	考核目的	评分标准	得分情况	处罚情况
施工阶段				<p>10. 项目建设出现一般安全责任事故（指一次造成3人以下死亡，或者10人以下重伤，或者1000万元以下直接经济损失的事故）的，代建单位考核直接记为不合格，从事故认定或处罚之日起，代建单位记为严重违法、违约不良行为，罚款20万元。</p> <p>11. 项目建设出现一般安全责任事故（指一次造成3人以下死亡，或者10人以下重伤，或者1000万元以下直接经济损失的事故）及以上事故的，代建单位考核直接记为不合格，从事故认定或处罚之日起，代建单位记为严重违法、违约不良行为，罚款20万元。</p> <p>12. 因代建单位原因造成工程发生较大安全责任事故（造成3人以上10人以下死亡，或者10人以上50人以下重伤，或者1000万元以上5000万元以下直接经济损失的事故）及以上事故的，代建单位考核直接记为不合格，从事故认定或处罚之日起，代建单位记为严重违法、违约不良行为，扣除全部履约保函，且未来三年内拒绝其参与罗湖区代建项目投标。</p>		
	进度管理	代建单位应当按照代建项目管理方案的项目三级进度计划和管理办法确保工程进度。	工程进度控制情况。	<p>1. 未办理工程质量、安全监督注册手续擅自开工，或未办理施工许可证擅自开工的，应立即停止施工，扣5分。</p> <p>2. 施工图设计文件未经审查合格而擅自施工，以及施工过程中有重大设计变更，未将变更后的施工图报原施工图审查机构审查并获批准而擅自施工的，应立即停止施工，每次扣5分。</p> <p>3. 代建单位原因，项目阶段进度落后计划进度的，超期≤ 7天的，暂不扣分；$7 < \text{超期} \leq 15$天的，扣6分；超期15天以上的，扣10分，代建单位应找出工期延误的原因，形成纠偏具体方案报委托人审核。</p> <p>4. 代建单位原因，项目实际进度超过合同约定的，按每延期一天扣2分并罚款2000元，直至扣完履约保函；项目实际进度超过合同约定60天以上的，代建项目最终考核直接定为不合格。</p>		

阶段	考核项目	考核内容	考核目的	评分标准	得分情况	处罚情况
施工阶段	成本与资金管理	代建单位应当依据代建合同规定,加强代建项目成本控制,并严格遵循政府投资财务管理制度。	投资控制及财务制度执行情况。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 工程阶段性成本与进度不相符,出现超支情况的,扣10分,代建单位应找出工期延误的原因,形成纠偏具体方案报委托人审核,超出部分代建单位承担。 2. 因代建单位原因,财务支付各项费用不及时,每次扣5分。 3. 变更签证不符合规定要求、手续不齐全,每处扣3分。 4. 资金管理未严格按照财务管理制度执行,出现财务记录不全、混乱的,每处扣5分。 5. 违反项目建设资金使用和财务管理规定的,从发现之日起,代建单位记为严重违法、违约不良行为,考核直接记为不合格,并报送相关行政监管部门追究法律责任。 		
	信息沟通管理	代建单位应与相关主管部门建立制衡机制,落实主管部门布置的各项工作,及时报告重要事项。	代建单位与相关部门的沟通情况。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 项目实施过程中,代建单位未及时将重要环节(重大设计变更、概算调整等)报告委托单位和相关主管部门的,每次扣5分。 2. 项目管理台账(材料、质量、安全、财务支付),未按规定定期向委托人报送相关数据的,每次扣5分。 3. 代建单位及从业人员受到相关部门处罚,未主动在规定时间内以书面形式向委托单位报送的,每次扣5分。 		
	合同与档案管理	代建单位应当确保内部合同管理规范廉政,工程建设项目档案应当参照国家档案整理规范和相关行业管理要求的规格格式、标准、规范进行归档、整理。	代建单位项目合同及档案管理情况。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 合同资料不全的,缺一合同扣2分。 2. 需向有关部门备案的合同,未按要求备案的,每处扣2分。 3. 因代建单位原因,导致材料、设备供应等合同发生纠纷的,每份扣10分,给委托人造成损失的,代建单位承担赔偿责任。 4. 档案及资料管理未明确专职人员负责档案资料的归集、整理、保管及移交,或资料整理未与施工进度同步,每处扣3分,并给予5日整改期。 		

阶段	考核项目	考核内容	考核目的	评分标准	得分情况	处罚情况
竣工验收及移交阶段	竣工验收	代建单位应当按照国家相关规定进行竣工验收。	竣工验收情况。	代建单位原因致使竣工验收工程质量不合格或未达到使用要求的,扣除全部履约保函,并负责赔偿因此而给委托人造成的直接经济损失,且未来三年内拒绝其参与罗湖区代建项目投标。		
	结算、决算管理	竣工验收合格后,代建单位应在规定时间内完成结算、决算申报工作。	结算、决算申报情况。	1. 未按时完成结算相关文件的编制与申报的,扣3分。 2. 未按时完成竣工财务决算相关文件的编制与申报的,扣3分。 3. 工程核减率小于5%的,不扣分;5%<核减率≤10%的,扣6分;10%<核减率≤15%的,扣10分;15%<核减率≤20%的,扣15分;20%<核减率≤30%的,扣20分;核减率大于30%的,考核直接记为不合格。		
	移交管理	代建单位应当按照相关规定完成工程移交。	工程移交情况。	项目实体移交超过合同约定期限的,每延期一天扣1分并罚款2000元,直至扣完履约保函。		

注:本表格考核项目、评分标准及处罚等可根据项目具体情况进行调整。

附件 4：各级建筑工程奖项名单

各级建筑工程奖项名单

类别	名称	评选单位
国家级建筑工程奖项	中国建设工程鲁班奖	中国建筑业协会
	中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程学会、 北京詹天佑
	全国优秀园林工程奖	中国风景园林协会
	中国建筑钢结构金奖	中国建筑金属结构协会
省级建筑工程奖项	广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会
	广东省建设工程优质奖	广东省建筑业协会
	广东省风景园林优良样板工程	广东省风景园林协会
市级建筑工程奖项	深圳市优质工程金牛奖	深圳建筑业协会
	深圳市优质工程奖	深圳建筑业协会
	深圳市优秀园林工程奖	深圳市风景园林协会