

# 深圳市罗湖区人民政府办公室文件

罗府办规〔2019〕2号

## 深圳市罗湖区人民政府办公室关于印发 深圳市罗湖区政府投资项目代建 制管理办法的通知

各街道办事处，区政府直属各单位：

《深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法》已经区政府同意，现予以印发，请遵照执行。

深圳市罗湖区人民政府办公室

2019年8月24日



# 深圳市罗湖区政府投资项目代建制管理办法

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步深化政府投资体制改革，规范政府投资项目管管理，提高政府投资项目的建设管理水平和投资效益，根据《中共中央国务院关于深化投融资体制改革的意见》（中发〔2016〕18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** 本办法所称代建制，是指委托单位代表区政府通过公开招标、预选招标等方式选择专业化的代建单位，负责代建项目的建设管理等工作，项目竣工验收合格后交付政府相关部门的制度。

**第三条** 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，总投资规模2.5亿元以上的，可以实施代建制。

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，原则上不采用代建制。

不符合前款要求的项目，在征求相关单位意见并经过充分讨论后，经区政府常务会议议定后也可以按议定要求实施代建制。

**第四条** 代建费用为零的项目适用范围为与城市更新单元相邻，或与社会投资建设项目红线紧邻且需与该社会投资项目同步

建设的政府投资市政基础设施和公共配套设施项目。代建费用为零的项目（下称“零代建项目”）的投资规模可低于 2.5 亿元。

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，经区发展改革局审核后报区政府常务会议批准实施。

**第五条** 代建项目实施过程执行基本建设程序，遵守政府投资项目管理的有关规定。代建项目应编制代建方案，代建方案是实施代建制的基本依据。代建项目应签署代建合同，代建合同是确立代建单位权利义务的基本依据。

**第六条** 代建项目原则上采取施工代建，按照两阶段实施：

（一）代建项目的前期阶段的组织管理工作，由区政府指定的前期部门负责。可行性研究报告批复后委托单位编制代建方案，代建方案批复后委托单位开始选取代建单位，代建单位不得干涉前期阶段的组织管理工作。

（二）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，再由委托单位移交至代建单位。代建单位按照罗湖区政府投资项目全过程管理办法和代建合同要求负责施工阶段的组织管理工作，履行建设单位的主体责任，对代建项目质量、安全、成本、工期和建成效果负总责。

**第七条** 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。代建意向报分管建设单位、区发展改革局的副区

长批准后，由委托单位编制全过程代建方案并报区发展改革局审核，按程序提请区政府常务会议批准后，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。全过程代建的前期阶段管理按照罗湖区政府投资项目全过程管理办法的规定执行，施工阶段管理按照本办法的规定执行。

委托单位可将项目管理、勘察、设计、造价等咨询服务纳入代建合同范围并在招标文件中载明，相关服务事项费用以中标价为准。代建单位承担勘察、设计、造价等咨询服务时，应当具有与工程规模及委托内容相适应的资质条件。

**第八条** 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。全过程代建管理费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，施工代建管理费按照全过程代建管理费的70%计取。

**第九条** 代建管理费一经确定，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。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，由委托单位在代建方案中提出经区发展改革局审核后报区政府常务会议审批，审批结果报区财政局。因政府或委托单位原因导致项目投资及主要建设内容和规模较原批复的范围减少20%以上的，代建管理费可按照本条规定对总投资额基数和费率作相应调整。

## 第二章 组织实施

**第十条** 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分管建设单位、区发展改革局的副区长批准后，予以调整。项目建设单位的划分按罗湖区政府投资项目全过程管理办法执行。

**第十一条** 代建项目（零代建项目除外）按照以下原则选取代建单位：

（一）优先采用公开招标方式；

（二）拟采用预选库的，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；

（三）原则上不接受代建单位以联合体形式参与代建项目。

**第十二条** 代建单位的选取应以业务资质、可用人力、财力资源、业务独立性、项目管理方案的合理性、费用结构的合理性和质量安全保证体系为依据，避免项目实施中出现项目负责人和专业责任人身兼多个项目无法良好履约的情况。

代建单位应根据项目管理需要配备具有相应执业能力的项目负责人、专业技术人员和管理人员。项目负责人应具有类似工程项目管理经验，且取得工程建设类注册执业资格或具有工程类、工程经济类高级以上职称。

**第十三条** 委托单位应在代建合同中约定以下事项：

（一）由于委托单位原因致使代建项目发生暂停或终止的，委托单位应书面通知代建单位解除代建合同并退还履约保函，代

建管理费按实际完成代建工作的比例结算。代建单位提出赔偿的，经双方协商一致后可以支付赔偿，应支付的代建管理费与赔偿金额合计不超过代建管理费的 100%，具体金额在代建合同中予以约定。

（二）由于代建单位未履行全部或部分代建义务，且拒不整改或同一事项超过两次整改不到位的，委托单位应书面通知代建单位解除代建合同并扣除履约保函，对代建单位履约评价为“不合格”。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，将其移出代建单位预选库，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。

（三）委托单位在书面通知代建单位解除代建合同前，应依据代建方案和代建项目实际情况提出应急替换方案，经区发展改革局审核后报区政府常务会批准，由委托单位或区政府指定的其他部门按照区政府投资项目管理办法继续实施或另行选择替代的代建单位。

（四）委托单位书面通知代建单位解除代建合同后，代建单位已签署的代建项目有关合同应一并终止，代建单位做好相关合同的解除与相关单位的退出工作。

（五）正式解除代建合同后，委托单位应督促代建单位妥善处理在建工程和已购材料、设备，将全部代建项目的过程文件资

料移交至委托单位。委托单位应为代建单位的撤出提供必要条件并办理移交手续。

### 第三章 考核与奖惩

**第十四条** 代建项目实行履约考核制度。委托单位会同项目需求单位完成代建项目的履约考核工作，委托单位按季度向区发展改革局、区住房建设局提交履约考核报告（含监理报告、代建单位自查报告、需求单位的履约考核表）直至项目移交结束。

履约考核发现履约失信、违法违规等问题的，应及时移送相关部门进行核实，并视情节轻重处以合同处罚、行政处罚或依纪依法移送相关部门进行责任追究。

**第十五条** 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批复的建筑安装工程费用为限额。委托单位在概算批复后、项目开工前应与代建单位签署保证最大工程费用协议并报区发展改革局备案。

工程结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。同时满足工程结算未超出保证最大工程费用、按时完成项目代建任务以及履约考核等级为良好及以上的，代建单位可以获得奖励金。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。

**第十六条** 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。

## 第四章 基本流程

**第十七条** 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，报分管建设单位、区发展改革局的副区长批准后按程序开展下一阶段工作。

**第十八条** 可行性研究报告批复后，委托单位会同区前期部门、项目需求单位编制代建方案，报区发展改革局审核，按程序提请区政府常务会议批准后实施。代建方案参照《罗湖区政府投资项目委托代建方案示范文本》进行编制，包括但不限于以下内容：项目概况、组织模式、代建内容、代建单位的选取方案、代建项目的计价方案、代建项目的履约考核和奖惩、主体退出机制、应急替换机制等。

**第十九条** 代建方案批准后，委托单位即可开始组织代建单位的选取工作。代建单位确定后，委托单位需在 30 日内与代建单位依法签订代建合同，代建合同参照《罗湖区政府投资项目代建合同范本》进行编制。投保建筑工程质量潜在缺陷保险的，按照《罗湖区政府投资代建项目工程质量潜在缺陷保险实施细则》实施。

代建合同应载明委托单位及代建单位的权利和义务、代建项目的质量和工期目标、项目人员配备、代建费用、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。

**第二十条** 代建合同生效前，代建单位应当提供履约保函，履约保函的有效期限应覆盖缺陷责任期：

（一）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。

（二）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** 代建合同生效后，前期部门负责代建项目前期阶段的组织管理工作，待施工图审查和建设工程规划许可批复后将前期工作移交至委托单位，委托单位再将前期工作移交至代建单位。

**第二十二条** 前期工作移交完成后，代建单位全权负责施工单位的招标和合同管理工作，并完成质量、安全、成本、工期等项目管理目标。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。

涉及代建项目施工阶段相关的审批手续，代建单位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，各职能部门应对代建单位的主体地位予以认可。设计变更按照罗湖区政府

投资项目全过程管理办法执行。

**第二十三条** 前期工作移交完成后，委托单位负责监理单位的招标和合同管理工作。监理单位在施工现场管理、履约考核方面对委托单位负责。监理单位应根据监理合同要求，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，监理单位应及时向委托单位和代建单位提交最终监理报告。明确发现质量安全隐患的，代建单位应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，代建单位方可开展竣工验收工作。

**第二十四条** 代建单位根据实际工作进度和资金需求，代编项目年度投资计划和项目用款报告，交由委托单位审核后，按规定申报。

区财政局根据项目建设进度和委托单位项目用款报告下达资金，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。

代建单位定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况，委托单位对代建单位资金使用进行监督。

**第二十五条** 项目建成后，代建单位按照国家竣工验收相关规定组织竣工验收。竣工验收合格后及时交由项目需求单位投入使用，工程结算、竣工财务决算、产权登记、资产移交、档案移交等按照罗湖区政府投资项目全过程管理办法执行。

**第二十六条** 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，应按合同约定从相关合同的履约担保中扣除，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。

**第二十七条** 委托单位应配合区发展改革局开展代建项目后评价工作。代建单位应组织开展代建项目自评并对项目参建单位进行履约评价，并协助区发展改革局开展代建项目后评价工作。

**第二十八条** 缺陷责任期满后，委托单位审查代建合同约定的职责履行完毕，代建工作结束。

## 第五章 附则

**第二十九条** 本办法由区发展改革局负责解释。

**第三十条** 本办法未尽事宜，由区政府另行研究确定。

**第三十一条** 本办法自2019年9月5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。

---

抄送：区委常委，区政府副区长，区委各部委办，区人大办，区政协办，区纪委监委，罗湖法院，罗湖检察院，市直驻罗湖各单位。

---

深圳市罗湖区人民政府办公室办文科

2019年8月26日印发

---