

湖南省发展和改革委员会关于印发湖南省政府投资项目代建服务收费标准的通知

湘发改价服〔2015〕744号

各市、州发改委，各有关单位：

为促进我省代建服务行业健康有序发展，规范政府投资项目代建服务收费行为，提高政府投资效益和项目管理水平，根据《湖南省政府投资项目代建制管理办法》（省政府令第241号）、《湖南省人民政府办公厅关于加快推行非经营性政府投资项目代建制的意见》（湘政办发〔2014〕14号）的有关规定，结合湘价服〔2011〕160号文件实施三年多来的实际，现就进一步规范我省政府投资项目代建服务收费有关问题通知如下：

一、代建服务费是指依法通过招标方式选择的社会化专业管理单位（即代建单位），在代理项目使用（管理）单位行使项目建设管理职责过程中，为项目使用（管理）单位提供项目前期、实施、验收及后期结算、审计等阶段管理服务，并独立承担控制项目投资、质量和工期的责任和风险所收取的费用。包括代建单位在项目前期、实施、验收及后期结算、审计等阶段的管理成本、人员工资及福利、应缴税费和合理利润。不包括勘察、设计、监理等中介服务费用。

费用内容包括：代建工作人员的基本工资、工资性津贴、社会保险费用（基本养老、基本医疗、失业、工伤保险）、住房公积金、职工福利费等人工费用，代建服务所必需的办公费、差旅费、固定资产使用费等工作费用，为推动项目建设所直接发生的各项管理性质的开支（不超过建设单位管理费范围），以及应缴的各种税费。其中业务招待费的额度和支出应按国家有关规定执行。

代建服务费不额外增加项目投资，从批复的项目估算内的建设单位管理费和基本预备费中计提，即在核定初步设计概算时，不再计取建设单位管理费，并相应减少基本预备费，单列代建服务费科目并按本标准计提费用，确保总投资控制在批复的可研估算总投资内。

二、从事政府投资项目代建服务的单位必须具备与代建项目相适应的工程咨询、工程设计、工程监理、施工总承包或房地产开发等专业资质，严格遵循《湖南省政府投资项目代建制管理办法》及有关政策规定，本着公正、公平、诚实守

信和服务有偿的原则，与项目使用（管理）单位签订代建合同，并依约提供服务方可收费。

三、代建服务收费，本着政府购买服务，促进服务与收费对等，鼓励代建服务主体多劳多得，最大限度发挥市场配置资源优势和代建服务社会功能的原则，并考虑代建项目的工程类别和难易程度，以及与其他建设服务行业收费现状相匹配等因素制定。具体收费标准、费率及计算方法见附表。

四、代建服务费取费基数为代建管理范围内投资主管部门最终批准的初步设计概算（二次装修纳入代建范围的其取费基数还应加上经财政部门审定的二次装修费用），包括建设工程费用、建设工程其它费用、设备及工器具购置费用及预备费等。不在代建范围内或代建合同签订前已经完成的项目投资，如项目使用（管理）单位自行完成的土地征用拆迁费用、与工程建设无关的设备购置费用等，不计入代建服务取费基数。多个项目捆绑招标的项目代建服务费应每个项目分别计算后再汇总取和。

五、对不在代建范围内，但代建单位参与了协调、管理的项目内容，如土地征用拆迁、与工程建设无关的设备的购置、安装与管理等，其收费标准可以该部分投资金额为基数，按照附表的费率和计算方法，根据代建单位实际工作内容，另行协商收取代建服务费。

六、经正规程序申报概算投资调整且获得投资主管部门批准的，可按调整后的投资概算规模相应调整代建服务收费。

七、因不可抗力、法律、行政行为和项目使用（管理）单位原因导致代建周期延长的，代建单位有权获得工期和费用补偿，其补偿费用按代建服务费除以正常代建周期得出平均费用，乘以延长周期后计取。

八、各级代建主管部门应建立代建服务单位诚信档案管理制度，并督促代建服务单位加强服务和收费诚信机制建设。

九、本省行政区域内代建服务收费应严格按本标准执行，各级价格主管部门应加强代建服务收费监管，对降低服务质量等行为要及时查处。

十、本通知自 2015 年 10 月 1 日起执行。

附件：1.代建服务费费率标准

2-1.代建收费专业调整系数

2-2.代建阶段调整系数

湖南省发展和改革委员会

2015 年 9 月 7 日

附件 1

代建服务费费率标准

计费额	费率	算例（计费额×费率）
3000 万元及以下部分	4%	$B \times 4\%$
3000 万元以上—5000 万元	3%	$120 + (B - 3000) \times 3\%$
5000 万元以上—1 亿元部分	2.5%	$180 + (B - 5000) \times 2.5\%$
1 亿元以上—2 亿元部分	2%	$305 + (B - 10000) \times 2\%$
2 亿元以上—5 亿元部分	1.5%	$505 + (B - 20000) \times 1.5\%$
5 亿元以上—10 亿元部分	0.5%	$955 + (B - 50000) \times 0.5\%$
10 亿元以上部分	0.2%	$1205 + (B - 100000) \times 0.2\%$

备注：1.代建服务费=取费基数×费率×工程类别系数×代建阶段调整系数。

2.代建服务费实行差额定律累进计费。取费基数×费率的算例如表中所示，其中 B 为取费基数。

3.工程类别系数、代建阶段调整系数见附表 2。

4.通过招标确定的收费标准，不得低于按备注 1 计算的代建服务费的 80%。

附件 2-1

代建收费专业调整系数

工程类别	专业调整系数
一、交通运输工程	
1、民用机场工程	1.1
2、铁路、公路、城市道路、轻轨工程	1.1
3、水运、地铁、桥梁、隧道、索道工程	1.2
二、建筑市政工程	
1、园林绿化工程	0.9
2、建筑、人防、市政公用工程	1
3、邮政、电信、广播电视工程	1
三、水利工程	
1、水库工程	1.2
2、其他水利工程	1.0
四、能源工程	
1、风力发电	1.0
2、火电工程、送变电工程	1.1
3、水电、核电工程	1.2
五、农业林业工程	
1、农业工程	1.0
2、林业工程	1.0

注：未在本表计列的其他专业领域代建项目可根据专业领域技术特点及实际管理成本，参照本表所列调整系数，由代建合同双方协商一致后报代建主管部门核定。

附件 2-2

代建阶段调整系数

代建阶段	阶段调整系数
阶段性代建	1
全过程代建	1.2

注：本表所指阶段性代建是指从项目初步设计批复之后开始介入项目管理的代建管理方式；所指全过程代建是指从项目可行性研究报告批复后至初步设计批复之前开始介入项目管理的代建管理方式。